

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

No : 0009/COWELL-SPLV/V/2012

Pada hari ini, Minggu tanggal dua puluh tujuh bulan Mei tahun dua ribu dua belas (27 - 5 - 2012), yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : NOVI IMELLY

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur dari dan oleh karenanya sah mewakili Direksi dari dan selaku demikian untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. Cowell Development Tbk, berkedudukan di Jakarta. Untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**

2. Nama : LOA JIMMY KAMAJAYA

Alamat : Jl. Agung Utara I Blok E No.29, RT.004 RW.018 Kel. Sunter Agung Kec. Tanjung Priok - Jakarta Utara

No. KTP/SIM : 0951033101580942

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri. Untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**

Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama selanjutnya disebut "**Para Pihak**", dan masing-masing disebut "**Pihak**".

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

**Menerangkan**

- Bahwa Pihak Pertama adalah pengembang komplek Perumahan / Rumah Toko (Ruko) La Verde, terletak di desa Jelupang, Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan.
- Bahwa Para Pihak sepakat dan setuju untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli atas TANAH DAN BANGUNAN Rumah / Ruko (yang ada / sedang/ akan didirikan diatasnya), yang ketentuan dan syarat-syaratnya tertuang pada Lampiran ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan serta kondisi dan syarat pembayaran sebagaimana diatur dalam perjanjian ini (untuk selanjutnya disebut "**Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB**").

1. Objek perjanjian ini adalah:

Sebidang TANAH DAN BANGUNAN berupa rumah / ruko, yang terletak di "**Perumahan La Verde**".

- Cluster / Nomor Unit : D2/ 28
- Kelurahan : Jelupang
- Kecamatan : Serpong Utara
- Luas Tanah (M2) : 90 m<sup>2</sup>
- Luas Bangunan (M2) : 71 m<sup>2</sup>
- Type : Achantus

2. Perjanjian ini dilangsungkan dan diterima dengan harga sudah termasuk sbb:

- Harga Tanah : Rp. 358.940.909,-
- Harga Bangunan : Rp. 188.150.000,-

Paraf



Cat No.: ID161597

- c. PPN TANAH DAN BANGUNAN Rp. 54.709.091,-
  - d. Ijin Mendirikan Bangunan
  - e. Biaya pemecahan sertipikat (HGB) ke atas nama Developer
  - f. Biaya Akta Jual Beli & Balik Nama
  - g. Penyambungan PLN dan PDAM
3. Perjanjian ini dilangsungkan dan diterima dengan harga tidak termasuk sbb:
- a. Bea Pengalihan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% (lima persen) dari nilai transaksi atau NJOP, yang mana yang lebih tinggi;
  - b. Biaya-biaya lain sehubungan dengan PPJB ini atau pajak-pajak yang ditentukan Pemerintah di kemudian hari setelah tanggal Perjanjian ini ditandatangani oleh Para Pihak sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
  - c. Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL);
  - d. Biaya KPR.
4. Bangunan Rumah / Ruko tersebut akan dilengkapi dengan
- a. Air / PDAM
  - b. Daya listrik sebesar 2200 watt
5. PIHAK PERTAMA akan menyerahkan TANAH DAN BANGUNAN Rumah / Ruko kepada PIHAK KEDUA dalam jangka waktu selambat-lambatnya 24 (dua puluh empat) bulan sejak ditandatanganinya Surat Pesanan.  
Tanggal tersebut dapat berubah sewaktu waktu sesuai dengan kesepakatan Para Pihak.

Atas perjanjian ini, Para Pihak sepakat menentukan pembayaran dengan cara sebagai berikut:

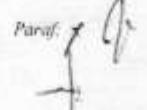
Pembayaran secara KPR

Harga Jual sebesar Rp. 601,800,000,- (Enam ratus satu juta delapan ratus ribu rupiah.)

Jumlah dan jadwal waktu pembayaran yang disepakati Para Pihak adalah sebagai berikut:

Tanggal	Keterangan	Jumlah (Rp)
27 Mei 2012	Booking Fee	10,000,000
10 Jun 2012	Down Payment 1	85,270,000
10 Jul 2012	Down Payment 2	85,270,000
10 Agst 2012	KPR Bank	421,260,000
	T O T A L	601,800,000

6. Para Pihak berjanji dan mengikatkan diri akan melaksanakan penandatanganan akta jual beli TANAH DAN BANGUNAN dimaksud setelah seluruh ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini terpenuhi;

Paraf: 

Demikianlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini ditandatangani oleh pihak-pihak yang berwenang pada tanggal dan tahun sebagaimana disebutkan pada awal perjanjian ini dan dihadiri oleh saksi-saksi, bermetral cukup, dibuat dalam rangkap 2 (dua) yang keduanya mempunyai kekuatan pembuktian yang sama, tanpa adanya paksaan dan atau tekanan dari pihak manapun dan dalam bentuk apapun.

**PIHAK PERTAMA**  
PT. Cowell Development Tbk.



NOVI IMELLY  
Direktur

**PIHAK KEDUA**



LOA JIMMY KAMAJAYA

Persetujuan :

Istri / Suami

Saksi – Saksi



Leonard Sutanto  
Saksi

Saksi

## KETENTUAN-KETENTUAN DAN SYARAT-SYARAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

### Pasal 1 OBYEK PERJANJIAN

- 1.1. PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikat diri sekarang dan untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada PIHAK KEDUA sebagaimana PIHAK KEDUA dengan ini berjanji dan mengikat diri sekarang dan untuk kemudian pada waktunya membeli dan menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA atas bidang TANAH DAN BANGUNAN yang disebutkan dalam PPJB.
- 1.2. Para Pihak sepakat satu sama lain bahwa apabila luas tanah yang dicantumkan dalam PPJB, berbeda dengan luas tanah yang tercantum dalam sertifikat tanah yang akan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat, maka Para Pihak sepakat, bahwa luas tanah yang tercantum dalam sertifikat tanah yang akan menjadi acuan, dan Para Pihak satu sama lain akan mengadakan perhitungan kemudian satu terhadap lainnya berdasarkan dengan harga tanah per M<sup>2</sup> seperti yang tercantum dalam PPJB, dan perhitungan kelebihan / kekurangan harga berdasarkan luas tanah tersebut wajib diselesaikan oleh Para Pihak sebelum akta jual beli ditandatangani.

### Pasal 2 HARGA DAN CARA PEMBAYARAN

- 2.1. Para Pihak sepakat satu sama lain bahwa harga TANAH DAN BANGUNAN ini wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA adalah sebagaimana yang tercantum dalam PPJB.
- 2.2. PIHAK KEDUA menyertui serta mengikatkan dirinya untuk membayar harga TANAH DAN BANGUNAN berikut PPN dengan ketentuan dan cara-cara sebagaimana yang tercantum dalam PPJB.
- 2.3. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa untuk sahnya pembayaran harga TANAH DAN BANGUNAN berikut kewajiban lain yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA harus mengikuti tata cara sebagai berikut :

a. Pembayaran dengan uang tunai harus dilakukan langsung di Kantor PIHAK PERTAMA pada Kasir dan berdasarkan pembayaran tersebut, PIHAK KEDUA akan menerima Kwitansi yang dikeluarkan oleh staff PIHAK PERTAMA yang berwenang untuk itu;

b. Pembayaran dengan kilring/transfer ditujukan ke rekening bank PIHAK PERTAMA:

- alis nama : PT Cowell Development Tbk.

- pada Bank : Bank Central Asia (BCA)

- cabang : Atrium Senen

- no. A/C : 685-016-6372

- pada Bank : NISP

- cabang : BSD

- no. A/C : 136-010-800002

- pada Bank : Permata

- cabang : Panglima Polim

- no. A/C : 070-162-5870

dengan mencantumkan nama PIHAK KEDUA, nomor blok/kavling, keterangan mengenai pembayaran serta mengirimkan copy nota kilring/transfer kepada PIHAK PERTAMA melalui fax di no: 021-5371123, dan pembayaran tersebut dianggap telah diterima oleh PIHAK PERTAMA jika uang yang dikliring/ditransfer telah masuk ke dalam rekening PIHAK PERTAMA, selanjutnya PIHAK PERTAMA akan menerbitkan kwitansi untuk itu.

- 2.4. Pembayaran yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA menyimpang dari cara-cara yang dimaksud pada pasal 2.3. ini, bukanlah merupakan suatu pembayaran yang sah dan oleh karenanya menjadi resiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.

### Pasal 3 DENDA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

- 3.1. Jika PIHAK KEDUA lalai untuk membayar setiap angsuran dan/atau pelunasan harga TANAH DAN BANGUNAN sesuai dengan ketentuan dan/atau pada waktu yang telah ditentukan dalam PPJB,

Parai

- maka PIHAK KEDUA dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 ‰ (satu permil) per hari keterlambatan dari jumlah angsuran yang belum dibayar.
- Jika keterlambatan pembayaran jumlah tersebut di atas, melampaui jangka waktu pembayaran yang telah ditetapkan (Tanggal Jatuh Tempo), PIHAK PERTAMA akan mengeluarkan Surat Peringatan (SP) untuk melakukan pembayaran kepada Pihak Kedua masing-masing dalam jangka waktu yang pantas (SP I, setelah keterlambatan pembayaran mencapai 15 hari kalender, SP II, setelah keterlambatan pembayaran melampaui 15 hari kalender sejak SP I dikeluarkan, SP III, setelah keterlambatan pembayaran melampaui 15 hari kalender sejak SP II dikeluarkan).
- 3.2. Denda keterlambatan pembayaran tersebut di atas, harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sekaligus bersama-sama dengan jumlah pokok pembayaran yang telah jatuh tempo.
- 3.3. Dan jika PIHAK KEDUA lajai untuk membayar salah satu angsuran dan/atau pelunasan harga TANAH DAN BANGUNAN, denda-denda dan biaya-biaya lain yang terhutang lebih dari 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak Tanggal Jatuh Tempo dan PIHAK PERTAMA telah memberikan SP I s/d SP III kepada PIHAK KEDUA, karenanya PIHAK PERTAMA berhak untuk membatalkan Perjanjian ini secara sepaham tanpa memerlukan campur tangan Pengadilan, dan untuk itu kedua belah pihak telah sepakat untuk melepaskan segala ketentuan yang termuat dalam pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan PIHAK PERTAMA akan mengembalikan apa yang telah dibayarkan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sesuai sanksi-sanksi seperti yang tercantum dalam pasal 12 perjanjian ini dan PIHAK KEDUA tidak akan melakukan gugatan secara hukum dan menuntut ganti kerugian dalam bentuk apapun kepada PIHAK PERTAMA.
- Pasal 4  
PENGUNAAN BANGUNAN**
- 4.1. PIHAK KEDUA wajib dan terikat dengan PPJB ini untuk menggunakan TANAH DAN BANGUNAN sebagai rumah tinggal dan/atau sesuai dengan tujuan peruntukannya termasuk tetapi tidak terbatas sesuai dengan garis sepadan dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan segala akibat yang timbul karena penggunaannya yang tidak sesuai dengan tujuan peruntukannya tersebut, menjadi resiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.
- 4.2. Penggunaan bangunan selain untuk rumah tinggal tidak dibenarkan. Apabila terjadi penyimpangan penggunaan TANAH DAN BANGUNAN, maka PIHAK PERTAMA atau pengelola lingkungan akan mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan dan dianggap baik oleh PIHAK PERTAMA atau Pengelola Lingkungan untuk mengembalikan fungsi bangunan ini sebagai rumah tinggal dan/atau sesuai peruntukannya dan PIHAK KEDUA dengan ini melepaskan tuntutan atau gugatan atas tindakan PIHAK PERTAMA.
- 4.3. Sehubungan dengan penggunaan TANAH DAN BANGUNAN di Perumahan La Verde ini, maka PIHAK KEDUA terikat dan senantiasa harus mentaati "Peraturan Tata Tertib Lingkungan" yang dari waktu ke waktu dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan PPJB ini antara lain tetapi tidak terbatas pada:
- a. Peraturan tentang pemeliharaan dan kebersihan lingkungan serta keamanan lingkungan.
  - b. Peraturan tentang retribusi/pembayaran air bersih,
  - c. Peraturan tentang perbaikan dan perubahan bangunan
- Pasal 5  
PENYERAHAN**
- 5.1. PIHAK PERTAMA akan menyerahkan TANAH DAN BANGUNAN kepada PIHAK KEDUA sesuai dengan tanggal sebagaimana yang tercantum dalam PPJB, dengan ketentuan seluruh kewajiban pembayaran sudah dilunasi oleh PIHAK KEDUA.
- 5.2. Apabila PIHAK PERTAMA tidak dapat menyerahkan TANAH DAN BANGUNAN kepada PIHAK KEDUA sesuai dengan tanggal sebagaimana dimaksud dalam PPJB, maka PIHAK PERTAMA diberi perpanjangan waktu penyerahan TANAH DAN BANGUNAN maksimal 3 (tiga) bulan ("Perpanjangan Waktu").

Parf  
JL

- 5.3. Dalam hal terjadi sesuatu di luar kemampuan PIHAK PERTAMA (*force majeur*), maka jangka waktu penyelesaian dan penyerahan dapat diperpanjang dan akan diatur dalam perjanjian tambahan (Addendum).
- 5.4. Apabila PIHAK PERTAMA terlambat / lalai menyelesaikan bangunan pada hari yang telah ditetapkan dan/atau setelah mendapat Perpanjangan Waktu sebagaimana dimaksud pada bulir 5.2 diatas, maka PIHAK PERTAMA dikenakan sanksi denda sebesar 1 % (satu permil) per hari dari sisa nilai bangunan yang masih belum terselesaikan dengan jumlah maksimum sebesar 5% (lima persen), tanpa mengurangi kewajiban dari PIHAK KEDUA untuk membayar denda-denda (jika ada).
- 5.5. Pada tanggal penyerahan TANAH DAN BANGUNAN sesuai pasal 5.1 PIHAK PERTAMA akan menyampaikan pemberitahuan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA wajib datang kepada PIHAK PERTAMA untuk menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA dengan menandatangani "BERITA ACARA SERAH TERIMA".
- 5.6. Apabila PIHAK KEDUA lalai atau belum / tidak bersedia untuk melakukan pemeriksaan fisik dan menerima penyerahan bangunan (berikut tanah) pada waktu yang ditetapkan maka dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari kalender setelah tanggal tersebut maka dengan lewatnya waktu saja PIHAK KEDUA dianggap telah menerima TANAH DAN BANGUNAN tersebut dengan baik dan selaysaknya sehingga segala kewajiban dan resiko yang timbul setelah tanggal serah terima tersebut menjadi tanggung jawab dan beban PIHAK KEDUA, dan dengan ini PIHAK PERTAMA sekarang untuk nanti pada waktunya diberi kuasa oleh PIHAK KEDUA untuk menerima dan menanda tangani BERITA ACARA SERAH TERIMA bangunan dimaksud, namun hal tersebut bukan merupakan kewajiban dan tidak mengikat PIHAK PERTAMA.
- 5.7. Setelah ditandatanganinya BAST maka segala resiko dan biaya atas pemakaian listrik kepada PLN dan atau PIHAK PERTAMA, dan pembayaran rekening air kepada PAM dan atau PIHAK PERTAMA, iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) (a.l. kebersihan dan keamanan) iuran-iuran dan RT/RW serta iuran-iuran lain menjadi beban dan wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA.
- Pasal 6  
PERUBAHAN BANGUNAN**
- 6.1. PIHAK KEDUA dilarang untuk melakukan perubahan / penambahan bangunan baik bangunan tampak, konstruksi dan tingkat, baik sebelum maupun sesudah harga jual beli dilunasi seluruhnya oleh PIHAK KEDUA, kecuali setelah ditandatangannya BAST dan telah mendapat persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA dengan ketentuan tampak muka bangunan tidak boleh berubah
- 6.2. Apabila PIHAK KEDUA melakukan perubahan/penambahan bangunan setelah melunasi seluruh harga jual beli, tanpa sepengetahuan atau ijin dari PIHAK PERTAMA sementara pembangunan bangunan belum selesai, maka 7 (tujuh) hari Kalender sejak tanggal surat teguran diterima oleh PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA dianggap sudah menerima kondisi bangunan dengan apa adanya dan masa pemeliharaan dari PIHAK PERTAMA tidak ada lagi.
- Pasal 7  
MASA PEMELIHARAAN**
- 7.1. Masa pemeliharaan atas TANAH DAN BANGUNAN adalah 90 (sembilan puluh) hari kalender, sejak saat tanggal penyerahan atau sejak ditandatanganinya BAST, dimana PIHAK PERTAMA masih bertanggung jawab atas kerusakan-kerusakan yang dikomplain, akan tetapi bukan karena kerusakan-kerusakan lain yang disebabkan oleh kesalahan PIHAK KEDUA dan / atau pihak ketiga.
- 7.2. Masa pemeliharaan tidak berlaku apabila PIHAK KEDUA telah melakukan perubahan untuk bangunan tersebut, yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam PPJB itri.
- Pasal 8  
JAMINAN PIHAK PERTAMA**
- 8.1. PIHAK PERTAMA menjamin kepentingan PIHAK KEDUA bahwa TANAH DAN BANGUNAN yang menjadi obyek dari PPJB ini adalah hak PIHAK PERTAMA berdasarkan sertifikat.
- 8.2. Apabila di kemudian hari oleh karena satu sebab PIHAK PERTAMA tidak dapat menyerahkan

Pjw  


TANAH DAN BANGUNAN kepada PIHAK KEDUA maka PIHAK PERTAMA bersedia mengembalikan uang yang telah diterima dari PIHAK KEDUA kecuali biaya, ongkos, pajak yang telah disetorkan ke Kas Negara.

**Pasal 9  
JAMINAN PIHAK KEDUA**

Selama PIHAK KEDUA belum menyelesaikan seluruh kewajiban berdasarkan PPJB ini, PIHAK KEDUA tidak berhak dan berjanji tidak akan:

- a. mengalihkan atau memindahkan haknya atas TANAH DAN BANGUNAN kepada pihak lain, kecuali dengan persetujuan PIHAK PERTAMA;
- b. menjaminkan atau mempertanggungkan TANAH DAN BANGUNAN dalam bentuk dan dengan cara apapun kepada pihak lain;
- c. mengadakan perombakan atau penambahan atas TANAH DAN BANGUNAN tanpa ijin tertulis dari PIHAK PERTAMA;
- d. Menyewakan atau memberikan kesempatan untuk menghuni/menempati/ mempergunakan TANAH DAN BANGUNAN kepada pihak lain.

**Pasal 10  
PEMINDAHAN HAK**

- 10.1. Selama belum dilaksanakannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA tidak dibenarkan untuk memindahkan TANAH DAN BANGUNAN obyek dari PPJB ini kepada pihak ketiga, kecuali atas persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.
- 10.2. Dalam hal PIHAK PERTAMA memberikan persetujuan tertulis kepada PIHAK KEDUA untuk mengalihkan TANAH DAN BANGUNAN kepada pihak ketiga, maka PIHAK KEDUA menyetujui serta sepakat untuk membayar kepada PIHAK PERTAMA biaya administrasi sebesar 3% (tiga persen) dari harga saat transaksi pemindahan hak tersebut dilakukan atau dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) pada saat setiap transaksi pemindahan hak (mana yang lebih tinggi), pembayaran mana harus dilakukan oleh PIHAK KEDUA sebelum transaksi pemindahan hak dilakukan.

Pengalihan mana hanya dapat dilakukan maksimal 2 (dua) kali.

10.3. Untuk pemindahan hak tersebut, akan dibuatkan surat/formulir persetujuan pemindahan hak antara PIHAK KEDUA dengan pihak ketiga yang disetujui oleh PIHAK PERTAMA yang akan diikuti dengan pembuatan Addendum dan atas pengalihan tersebut segala beban pajak-pajak yang akan timbul dikemudian hari termasuk namun tidak terbatas pada pajak-pajak pengalihan baik Pajak Penghasilan Final (PPh Final) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) akan menjadi tanggungan PIHAK KEDUA dan/atau pihak ketiga sepenuhnya.

10.4. Dalam hal PIHAK KEDUA melakukan pemindahan hak atas TANAH DAN BANGUNAN tanpa mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA atau dalam hal pemindahan hak TANAH DAN BANGUNAN telah mendapatkan persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA, namun PIHAK KEDUA tidak membayar biaya administrasi sebesar 3% (tiga persen), maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa:

- a. PIHAK PERTAMA dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan jual beli dihadapan PPAT dengan PIHAK KEDUA atau pihak ketiga yang menerima hak daripadanya, dan PIHAK PERTAMA baru dapat melaksanakan jual beli di hadapan PPAT setelah PIHAK KEDUA membayar biaya administrasi sebesar 3% (tiga persen) tersebut.
- b. Sebagai akibat dari ketentuan butir (a) di atas, maka PIHAK PERTAMA dibebaskan dari kewajiban untuk menyerahkan sertifikat tanah dan/atau dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan TANAH DAN BANGUNAN kepada PIHAK KEDUA atau pihak ketiga yang mendapatkan hak daripadanya.
- c. Sebagai akibat dari ketentuan pasal ini, PIHAK KEDUA membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala tanggung jawab dan resiko dalam bentuk apapun.
- d. PIHAK PERTAMA baru dibebani kewajiban untuk melaksanakan jual beli dihadapan PPAT apabila PIHAK KEDUA atau pihak ketiga yang menerima pemindahan hak telah membayar biaya administrasi sebesar 3% (tiga persen) dan pajak-pajak serta

Past  
JF

biaya-biaya lain yang diatur dalam PPJB ini & peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 10.5. Sehubungan dengan pemindahan hak atas TANAH DAN BANGUNAN, PIHAK KEDUA dibebani kewajiban untuk menyampaikan kepada pihak ketiga yang menerima pengalihan tersebut bahwa syarat-syarat yang terdapat dalam PPJB ini mengikat pihak ketiga tersebut sepenuhnya.
- 10.6. Pajak-pajak dan biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat dari pengalihan/pengoperan hak menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA dan/atau pihak ketiga atau para ahli waris PIHAK KEDUA.
- 10.7. Apabila PIHAK KEDUA melakukan pemindahan hak kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA maka perjanjian pemindahan hak antara PIHAK KEDUA dengan pihak ketiga dimaksud menjadi batal dan tidak mengikat bagi PIHAK PERTAMA.

#### Pasal 11 KETENTUAN PEMBATALAN

- 11.1. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa PPJB ini menjadi batal apabila terjadi hal - hal sebagai berikut :
  - a. Dalam hal PIHAK KEDUA melakukan pelanggaran terhadap salah satu atau seluruh ketentuan pasal-pasal 2, 3, 4, 9 & 13 PPJB ini.
  - b. PIHAK KEDUA atas kehendaknya sendiri mengundurkan diri atau membatalkan PPJB ini karena sebab atau alasan apapun juga.
  - c. PIHAK KEDUA dinyatakan pailit, ditaruh di bawah pengawuan atau karena apapun juga tidak berhak lagi mengurus dan menguasai harta kekayaannya.
  - d. Seluruh atau salah satu kegiatan PIHAK KEDUA dibubarkan dan atau kekayaan PIHAK KEDUA disita, diambil alih atau dikenakan tindakan lain oleh Pengadilan dan atau Instansi Pemerintah lainnya dan PIHAK KEDUA tidak mampu mengambil tindakan-tindakan untuk mengamankan kepentingan PIHAK PERTAMA dalam waktu

14 (empat belas) hari kalender, terhitung sejak adanya pembubaran, penyitaan, pengambilalihan atau pengenaan tindakan lain oleh Pengadilan atau Instansi Pemerintah lainnya tersebut di atas.

- e. PIHAK KEDUA meninggal dunia dan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak saat meninggalnya PIHAK KEDUA, para ahli warisnya tidak mematuhi kewajiban sebagaimana ditentukan dalam pasal 18 ayat 2 PPJB ini dimana dengan lewatnya waktu 3 (tiga) bulan saja sudah merupakan bukti yang cukup akan ketidaksanggupan para ahli waris PIHAK KEDUA.

- 11.2. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa sehubungan dengan batalnya atau berakhirnya PPJB ini, maka Para Pihak melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

#### Pasal 12 AKIBAT BATAL

- 12.1. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa dalam hal PPJB ini menjadi batal, maka akan berlaku ketentuan – ketentuan sebagai berikut:
  - a. TANAH DAN BANGUNAN yang menjadi obyek perjanjian ini tetap merupakan hak PIHAK PERTAMA dan oleh karenanya PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak hari dan tanggal PPJB ini menjadi batal (jika TANAH DAN BANGUNAN telah diserahkan kepada PIHAK KEDUA);
  - b. Dalam hal pembayaran atas harga TANAH DAN BANGUNAN yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kurang dari atau sama dengan 15% (lima belas persen) dari nilai transaksi, maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA baik sekarang maupun dikemudian hari melepasskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan maupun pengembalian yang berkaitan dengan pembayaran tersebut.

Paraf /  
+ J

- c. PIHAK KEDUA telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
  - d. Semua syarat-syarat yang diatur/ ditentukan oleh PPAT telah terpenuhi.
- 14.2. Pada saat melangsungkan jual beli di hadapan PPAT dan/atau pada waktu melangsungkan pengikatan di hadapan Notaris, PIHAK KEDUA wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kwitansi-kwitansi mengenai pembayaran lain yang telah dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA.
- 14.3. Setelah terpenuhinya semua aspek-aspek sebagaimana diatur dalam Pasal 14.1 di atas, maka Para Pihak akan menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT, paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal undangan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).
- 14.4. Apabila setelah diundang secara patut sesuai ketentuan Pasal 14.3 di atas, PIHAK KEDUA tidak hadir dan belum melakukan penandatanganan AJB dihadapan PPAT dan PIHAK PERTAMA dengan alasan sebab apapun, maka PIHAK KEDUA akan menanggung segala resiko beban biaya yang mungkin timbul di kemudian hari termasuk namun tidak terbatas pada beban perpajakan dan oleh karenanya membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan dan gugatan dalam bentuk apapun baik dari PIHAK KEDUA sendiri maupun pihak ketiga lainnya.

#### Pasal 15 PEMBERITAHUAN

- 15.1. Setiap berita atau pemberitahuan kepada Para Pihak dalam PPJB ini disampaikan dengan surat secara pribadi (dengan suatu tanda penerimaan) surat tercatal, surat kawat atau faksimile dengan memakai alamat sebagaimana tercantum dalam PPJB atau alamat lain sebagaimana tercantum dalam Surat Pesanan.
- 15.2. Jika terjadi perubahan dari alamat yang tercantum dalam ayat 1 pasal ini, maka pihak yang mengubah alamatnya tersebut wajib untuk memberitahukan perubahan tersebut kepada pihak lainnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah perubahan itu terjadi atau dilakukan. Segala akibat yang timbul karena

perubahan alamat yang tidak diberitahukan kepada pihak lainnya, sepenuhnya menjadi resiko dan tanggung jawab pihak yang merubah alamat yang bersangkutan.

#### Pasal 16 FORCE MAJEURE

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara tegas menyetujui bahwa PIHAK PERTAMA tidak akan bertanggung jawab atas setiap keterlambatan atau kegagalan untuk memenuhi suatu atau beberapa kewajibannya sebagaimana di rinci dalam PPJB ini apabila keterlambatan atau kegagalan tersebut diakibalkan oleh kejadian atau peristiwa yang secara layak dan patut tidak dapat dihindari / dilakukan atau berada diluar kemampuan PIHAK PERTAMA untuk menghindari kejadian atau peristiwa dimaksud, termasuk tetapi tidak terbatas bencana alam, kebakaran, perang, pemogokan buruh, huru hara/ kerusuhan, pemberontakan, kelangkaan dan kekosongan bahan bangunan di pasaran dan peraturan-peraturan/ kebijaksanaan pemerintah di bidang moneter yang menyebabkan perubahan pada nilai mata uang dan harga ( a.i. devaluasi, kenaikan harga bahan bangunan resmi, dsb. ).

#### Pasal 17 KEBIJAKAN MONETER

Apabila di kemudian hari terjadi perubahan kebijakan fiskal dan/atau moneter dari pemerintah Republik Indonesia dan/atau terjadi suatu keadaan yang menyebabkan kelangkaan atau kenaikan harga bahan-bahan bangunan, maka PIHAK KEDUA menyetujui seluruh jumlah sisa pembayaran yang masih menjadi kewajiban PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA disesuaikan dengan adanya perubahan tersebut yang akan ditetapkan dan diberitahukan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.

#### Pasal 18 LAIN-LAIN

- 18.1. Dalam hal terjadi perubahan, pengurangan dan atau penambahan atas isi dari PPJB ini, maka Para Pihak akan merundingkan secara musyawarah dan mufakat serta hasilnya akan dituangkan ke dalam suatu addendum yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari PPJB ini.
- 18.2. PPJB ini tidak berakhir dengan meninggalnya PIHAK KEDUA dan selama seluruh kewajibannya belum terpenuhi maka 3 (tiga) bulan sejak meninggalnya PIHAK KEDUA, para ahli warisnya

Paraf  
JF

- c. Dalam hal pembayaran atas harga TANAH DAN BANGUNAN yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA melebihi 15% (lima belas persen) dari harga pengikatan, maka sebesar 15% (lima belas persen) dari harga TANAH DAN BANGUNAN akan menjadi milik PIHAK PERTAMA dan sisanya akan dikembalikan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA selambal-lambalnya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah PIHAK PERTAMA berhasil menjual TANAH DAN BANGUNAN tersebut kepada pihak lain. Seluruh pajak-pajak yang telah disetorkan ke kas Negara tidak dapat dikembalikan.
- 12.2. Dalam hal PIHAK KEDUA tidak bersedia menerima uang pengembalian pembelian TANAH DAN BANGUNAN sebagaimana dimaksud dalam pasal 12.1 point c di atas, maka PIHAK PERTAMA dapat melakukan pengembalian uang PIHAK KEDUA secara konsinyasi melalui Pengadilan Negeri setempat dan PIHAK KEDUA dengan ini menyetujui konsinyasi tersebut.
- 12.3. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa sehubungan dengan pengosongan TANAH DAN BANGUNAN yang dimaksud pada pasal 12.1 point a di atas, sepanjang diperlukan Para Pihak melepaskan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah nomor 49 Tahun 1963 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1984 berikut perubahan-perubahannya.
- Pasal 13  
PAJAK-PAJAK DAN BIAYA-BIAYA**
- 13.1. Terhitung sejak ditandatanganinya BAST oleh Para Pihak, maka Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), biaya utilitas dan biaya-biaya lain berkenaan dengan TANAH DAN BANGUNAN seluruhnya menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.
- 13.2. IPL sebagaimana dimaksud dalam pasal 5.7 di atas besarnya akan ditetapkan kemudian oleh PIHAK PERTAMA, yang untuk pertama sekali harus dibayar untuk 6 (enam) bulan dimuka dan selanjutnya wajib dibayar setiap 1 (satu) bulan dimuka oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA. Besarnya IPL dan tagihan-tagihan lain akan ditinjau kembali setiap 6 (enam) bulan sekali dan disampaikan kepada PIHAK KEDUA melalui pemberitahuan tertulis dari PIHAK PERTAMA atau Komisi/Manajemen Estate yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA.
- 13.3. a. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) & Pajak Penghasilan Final (PPh Final) untuk setiap pembayaran atas pembelian Unit Pesanan akan dibayar langsung ke kas Negara.
- b. PPh Final akan menjadi beban PIHAK KEDUA, apabila:
- terjadi pembatalan pemesanan/pembelian atas TANAH DAN BANGUNAN;
  - PIHAK PERTAMA telah memanggil PIHAK KEDUA untuk menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT, namun PIHAK KEDUA tidak hadir, dan atas kelalaian tersebut apabila pada saat akan ditandatangannya akta jual beli terdapat selisih lebih tinggi nilai NJOP dari pada nilai transaksi, maka PPh Final atas selisih nilai tersebut menjadi beban PIHAK KEDUA.
- 13.4. Apabila di kemudian hari terbit peraturan pemerintah tentang pembaharuan, pengenaan pajak atas suatu objek pajak yang berkaitan dengan PPJB ini, maka pembayaran pajak tersebut menjadi tanggung jawab dan wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA sepanjang pengenaan tersebut berlaku setelah tanggal PPJB ini.
- 13.5. Pajak-pajak yang telah dibayarkan ke Kas Negara menjadi beban PIHAK KEDUA dan tidak dapat dikembalikan kepada PIHAK KEDUA.

**Pasal 14  
AKTA JUAL BELI**

- 14.1. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa Para Pihak akan melangsungkan dan menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek antara lain :
- a. PIHAK KEDUA telah membayar lunas seluruh harga, pajak - pajak dan biaya - biaya serta denda - denda sebagaimana disebut dalam PPJB ini.
- b. Sertipikat HGB atas TANAH DAN BANGUNAN tercatat atas nama PIHAK PERTAMA telah diperoleh.

First  
JL

dan/atau kuasanya yang sah, dengan menunjukkan bukti-bukti yang disetujui PIHAK PERTAMA wajib menggantikan kedudukan dan meneruskan kewajiban PIHAK KEDUA yang tercantum dalam PPJB ini. Apabila setelah lewatnya waktu 3 (tiga) bulan ternyata tidak ada ahli waris PIHAK KEDUA yang mewakili untuk meneruskan hak dan kewajiban hukum PIHAK KEDUA berdasarkan PPJB ini, maka PIHAK PERTAMA dapat secara langsung membatalkan secara sepihak PPJB ini. Dan atas pembatalan ini berlaku ketentuan Pasal 12 perjanjian ini.

- 18.3. Dalam hal terdapat ketentuan dalam PPJB ini yang menjadi tidak berlaku karena suatu peraturan perundang-undangan, maka ketidakberlakuan ketentuan tersebut tidak mengakibatkan batalnya PPJB ini, dan ketentuan yang tidak diubah masih tetap berlaku dan mengikat bagi Para Pihak. Para Pihak menyetujui dan mengikatkan diri serta wajib untuk membuat dan menandatangani ketentuan yang baru untuk menggantikan ketentuan yang sudah tidak berlaku tersebut, dengan satulebih ketentuan yang sah dan berlaku sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
- 18.4. Diketahuinya atau didiamkannya oleh PIHAK PERTAMA tentang suatu pelanggaran oleh PIHAK KEDUA terhadap salah satu syarat atau ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam PPJB ini tidak akan dianggap berlaku sebagai suatu pelepasan syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan tersebut oleh PIHAK PERTAMA dan suatu persetujuan atau izin dari PIHAK PERTAMA berkenaan dengan hal tersebut hanya akan berlaku jika diberikan secara tegas dan tertulis.
- 18.5. PPJB ini tetap mengikat pengganti dari masing-masing pihak.

**Pasal 19  
PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- 19.1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan/sebagai akibat dari PPJB ini, maka Para Pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.
- 19.2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi secara hukum dan untuk kepentingan tersebut Para

Pihak setuju untuk memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang.

**Pasal 20  
PENUTUP**

PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan telah membaca, memahami dan menyetujui seluruh isi dari PPJB.

————— oooOooo —————

*[Signature]*

**PERJANJIAN PENGALIHAN  
ATAS  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
DAN  
PENEGASAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
NO. 0009/COWELL-SPLV/V/2012**

---

Perjanjian Pengalihan atas Perjanjian Pengikatan Jual dan Penegasan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut “**Perjanjian Pengalihan**”) dibuat pada hari ini, **Senin, tanggal 26 November 2018**, oleh dan antara :

- I. Nama : **LOA JIMMY KAMAJAYA**  
NIK : 3172023101580012  
Alamat : Jl. Agung Utara I Blok E No. 29 Rt.004 Rw.018  
Kel. Sunter Agung Kec. Tanjung Priok  
- dalam melakukan perbuatan hukum ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya **Nyonya Dorkas**, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3172026905620003, sebagaimana ternyata pada Surat Persetujuan Istri yang dibuat dibawah tangan dan ditandatangani pada tanggal 13 September 2018.

Untuk selanjutnya disebut “**PIHAK PERTAMA**”.

- II. Nama : **MUSA HARTANTO**  
NIK : 3518082603890001  
Alamat : JL. Lengkong No. IC Rt. 001 Rw.017 Kel. Banaran  
Kec. Kertosono Kabupaten Nganjuk Jawa Timur  
Untuk selanjutnya disebut “**PIHAK KEDUA**”.

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut ”**PARA PIHAK**” dan masing-masing disebut ”**PIHAK**”.

PARA PIHAK menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :

- A. Bahwa PIHAK PERTAMA telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 0009/COWELL-SPLV/V/2012, tanggal 27 Mei 2012 *juncto* Perjanjian Penegasan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 0009/COWELL-SPLV/V/2012, tanggal 27 Mei 2012 (selanjutnya disebut sebagai “**PPJB**”) dengan PT Cowell Development, Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat, selaku pengembang Komplek Perumahan Laverde (selanjutnya disebut “**Developer**”), terkait dengan pembelian tanah dan bangunan seluas 90m<sup>2</sup>/71m<sup>2</sup>, terletak di Blok D2/No.28 Perumahan Laverde, Desa Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan (untuk selanjutnya disebut “**Tanah dan Bangunan**”).

D  
Paraf

- B. Bahwa PIHAK PERTAMA bermaksud untuk mengalihkan seluruh hak dan kewajiban yang dimilikinya berdasarkan PPJB kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA bersedia untuk menerima pengalihan tersebut.
- C. Bahwa untuk memenuhi prasyarat dilaksanakannya Perjanjian Pengalihan ini, maka :
- PIHAK PERTAMA telah mengajukan permohonan kepada Developer perihal pengalihan hak dan kewajiban dan telah memperoleh persetujuan dari Developer sehubungan dengan hal tersebut (dokumen terlampir).

Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dan untuk menjaga serta menegaskan kedudukan PIHAK KEDUA dalam PPJB maka PARA PIHAK sepakat untuk mengikatkan diri pada Perjanjian Pengalihan ini dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :

## PASAL 1 PENGALIHAN

1. PIHAK PERTAMA dengan ini setuju untuk mengalihkan serta menyerahkan segala hak dan kewajiban yang dimilikinya berdasarkan PPJB kepada PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA dengan ini menerima pengalihan hak dan kewajiban tersebut serta menyatakan tunduk pada seluruh ketentuan dalam PPJB, sehingga selanjutnya PIHAK KEDUA menggantikan kedudukan PIHAK PERTAMA dalam PPJB.
2. Bahwa pelaksanaan pengalihan hak dan kewajiban ini dilakukan dengan harga pengalihan sebesar Rp. 700.000.000,- tujuh ratus juta *dilis & paraf* dimana jumlah tersebut telah disetujui oleh PARA PIHAK. *J* *N*
3. Bahwa dengan ditandatangannya Perjanjian Pengalihan ini, maka :
  - a. Segala resiko yang timbul maupun akan timbul dikemudian hari sehubungan dengan pelaksanaan pengalihan hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian Pengalihan ini menjadi resiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dengan ini membebaskan Developer dari segala resiko atau akibat hukum yang timbul maupun akan timbul sehubungan dengan pengalihan tersebut.
  - b. Dikarenakan sertipikat hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam PPJB belum terbit atas nama PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA wajib meminta Developer (dalam hal ini Developer membantu PIHAK PERTAMA) untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dengan PIHAK KEDUA.
  - c. PIHAK KEDUA wajib melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Developer sesuai dengan waktu yang ditentukan Developer. Surat undangan pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli akan dikirim oleh Developer ke alamat/domisili PIHAK KEDUA sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Pengalihan ini, atau ke alamat lain PIHAK KEDUA yang telah disampaikan kepada Developer.

*M* *J*  
..... Paraf

- d. Apabila pelaksanaan penandatangan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan tertunda akibat kelalaian PIHAK KEDUA, maka segala resiko atau akibat hukum yang timbul terkait penundaan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut termasuk namun tidak terbatas pada segala selisih biaya/pajak/bea yang mungkin timbul, antara lain pada Pajak Penghasilan (PPh), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Pertambahan Nilai Barang Mewah (PPNBM) dan/atau biaya/bea/pajaklain yang ditentukan oleh pemerintah di kemudian hari setelah dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Pengalihan ini menjadi beban dan tanggung jawab yang wajib dibayar/ditanggung oleh PIHAK KEDUA sepenuhnya.

### **Pasal 2** **PAJAK DAN BIAYA-BIAYA LAINNYA**

1. PIHAK PERTAMA menyadari dan mengakui bahwa pelaksanaan pengalihan hak dan kewajiban oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA berdasarkan Perjanjian Pengalihan ini merupakan kehendak dan kemauan PIHAK PERTAMA sendiri, oleh karenanya PIHAK PERTAMA dengan ini menyatakan melepaskan hak untuk meminta/menuntut pengembalian pajak-pajak atau biaya yang telah disetor kepada instansi yang berwenang.
2. Segala pajak atau biaya yang timbul akibat pengalihan (termasuk pajak atau biaya sebelum pengalihan yang disetor oleh Developer) menjadi tanggung jawab dan wajib dibayar ulang oleh masing-masing PIHAK sesuai ketentuan perpajakan yang berlaku
3. PIHAK PERTAMA berkewajiban untuk mengurus sendiri segala kewajiban pembayaran/penyelesaian perpajakannya kepada Kantor Pelayanan Pajak (KPP) sesuai domisili PIHAK PERTAMA. Selanjutnya, PIHAK PERTAMA wajib menyerahkan bukti pembayaran/penyelesaian pajak tersebut kepada Developer sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur Developer.

### **Pasal 3** **LAIN-LAIN**

1. Untuk selanjutnya, segala pemberitahuan atau korespondensi terkait dengan PPJB dan Perjanjian Pengalihan ini yang sebelumnya ditujukan kepada PIHAK PERTAMA akan ditujukan kepada PIHAK KEDUA dengan keterangan sebagai berikut :
  - PIHAK KEDUA :

NAMA	: MUSA HARTANTO
ALAMAT	: Jalan Lengkong No.1C, RT.001/RW.017. Kelurahan Banaran, Kecamatan Kertosono, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur
TELEPON	: 081251515171
Fax/Email	: musa.hartanto@gmail.com

M.....J.....  
.....Paraf

2. Jika terjadi perubahan alamat sebagaimana disebutkan dalam pasal 3 ayat (1) Perjanjian Pengalihan ini, maka PIHAK KEDUA wajib memberitahukan perubahan tersebut secara tertulis kepada Developer dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah perubahan alamat tersebut dilakukan. Segala akibat perubahan alamat yang tidak diberitahukan kepada Developer menjadi resiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.
3. Perjanjian Pengalihan ini berlaku sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Pengalihan ini, sehingga terhitung sejak tanggal ditandatangainya Perjanjian Pengalihan ini, hak dan kewajiban PIHAK PERTAMA pada PPJB dan Penegasan PPJB telah beralih sepenuhnya kepada PIHAK KEDUA.
4. Perjanjian Pengalihan ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan PPJB, setiap dan segala syarat dan ketentuan dalam PPJB yang tidak dirubah akan tetap berlaku dan mengikat PIHAK KEDUA, ahli waris dan/atau pengganti haknya, dan sepanjang diperlukan dapat dilakukan perubahan.
5. Pengalihan ini tidak dapat dialihkan oleh PIHAK KEDUA tanpa persetujuan tertulis dari Developer.

Demikian Perjanjian Pengalihan ini dibuat dalam 3 (tiga) rangkap, ditanda-tangani dan diberi meterai cukup pada hari dan tanggal sebagaimana disebut pada bagian awal Perjanjian Pengalihan ini.

PIHAK PERTAMA

Menyetujui,

LOA JIMMY KAMAJAYA

PIHAK KEDUA



MUSA HARTANTO

\*1 (satu) set asli ditembuskan kepada DEVELOPER (PT. Cowell Development Tbk).

PERJANJIAN PENEGASAN  
ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) NO : 0009/COWELL-SPLV/V/2012  
TERTANGGAL 27 MEI 2012

Pada hari ini, Sabtu, tanggal 26/11-2018 (dua puluh enam November  
yang bertanda tangan di bawah ini : 2018) *(diisi & paraf)*

1. Nama : DARWIN FERNANDES M  
No. NIK : 3172022302730012  
Jabatan : Presiden Direktur

Nama : IR. WAHYU HARTANTO  
No. NIK : 3672011612670002  
Jabatan : Direktur

Dalam hal ini keduanya secara bersama-sama bertindak dalam jabatannya masing-masing selaku Presiden Direktur dan Direktur berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan rapat tertanggal 08-05-2018 (delapan mei dua ribu delapan belas) Nomor 41 (empat puluh satu) yang dibuat dihadapan Notaris Doktor Irawan Soerodjo,SH,Msi, Notaris di Jakarta, dari dan oleh karenanya sah bertindak sebagai Direksi untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. Cowell Development Tbk, berkedudukan di Jakarta. Untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA

2. Nama : LOA JIMMY KAMAJAYA  
Alamat : Jl. Agung Utara I Blok E No. 29 Rt. 004 Rw. 018 Kel. Sunter Agung  
Kec. Tanjung Priok – Jakarta Utara  
No. NIK : 3172023101580012

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri. Untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA

Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama selanjutnya disebut "Para Pihak", dan masing-masing disebut "Pihak".

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

**Menerangkan**

- Bahwa Pihak Pertama adalah pengembang komplek Perumahan Laverde, terletak di desa Jelupang, Kecamatan Serpong Utara kota Tangerang Selatan.
- Bahwa PIHAK KEDUA telah menyetujui dan menandatangani Surat Pemesanan Pembelian Rumah Nomor LV 45 Tanggal 27 Mei 2012.
- Bahwa antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA sebelumnya telah ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 0009/COWELL-SPLV/V/2012 tertanggal 27 Mei 2012 (selanjutnya disebut "PPJB")
- Bahwa untuk kepentingan PIHAK KEDUA dan atas permintaan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, Para Pihak saat ini sepakat dan setuju untuk menegaskan kembali PPJB berikut dengan Lampiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli La Verde (Ketentuan – ketentuan dan syarat – syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dalam perjanjian penegasan ini (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Penegasan PPJB").

1. Obyek Perjanjian ini adalah:  
Sebidang TANAH DAN BANGUNAN berupa rumah / ruko, yang terletak di "Perumahan La Verde":  
  - a. Cluster / Nomor Unit : D2/ 28
  - b. Kelurahan : Jelupang
  - c. Kecamatan : Serpong Utara
  - d. Luas Tanah (M2) : 90 m<sup>2</sup>
  - e. Luas Bangunan (M2) : 71 m<sup>2</sup>
  - f. Type : Achantus
2. Perjanjian ini dilangsungkan dan diterima dengan harga sudah termasuk sbb:  
  - a. Harga Tanah : Rp. 358.940.909,-
  - b. Harga Bangunan : Rp. 188.150.000,-
  - c. PPN TANAH DAN BANGUNAN : Rp. 54.709.091,-
  - d. Ijin Mendirikan Bangunan
  - e. Biaya Pemecahan Sertifikat (HGB) ke atas nama Developer
  - f. Biaya Akta Jual Beli & Balik Nama
  - g. Penyambungan PLN dan PDAM
3. Perjanjian ini dilangsungkan dan diterima dengan harga tidak termasuk sbb:  
  - a. Bea Pengalihan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% (lima persen) dari nilai transaksi atau NJOP, yang mana yang lebih tinggi;
  - b. Biaya-biaya lain sehubungan dengan PPJB ini atau pajak-pajak yang ditentukan Pemerintah di kemudian hari setelah tanggal Perjanjian Penegasan PPJB ini;
  - c. Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL);
  - d. Biaya KPR;
4. Bangunan Rumah / Ruko tersebut akan dilengkapi dengan :
  - a. Air / PDAM
  - b. Daya listrik sebesar **2200** watt
5. PIHAK PERTAMA akan menyerahkan TANAH DAN BANGUNAN Rumah kepada PIHAK KEDUA dalam jangka waktu selambat-lambatnya 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak ditandatanganiya surat pesanan.  
Tanggal tersebut dapat berubah sewaktu waktu sesuai dengan kesepakatan Para Pihak.

Atas Perjanjian ini, Para Pihak sepakat menentukan pembayaran dengan cara sebagai berikut.:

**Pembayaran KPR**

Harga Jual sebesar Rp 601.800.000,- (Enam ratus satu juta delapan ratus ribu rupiah.)

Jumlah dan jadwal waktu pembayaran yang disepakati Para Pihak adalah sebagai berikut:

TANGGAL	KETERANGAN	JUMLAH
27 Mei 2012	Booking Fee	10.000.000
10 Juni 2012	Down Payment 1	85.270.000
10 Juli 2012	Down Payment 2	85.270.000
10 Agst 2012	KPR Bank	421.260.000
	<b>T O T A L</b>	<b>601.800.000</b>

6. Para Pihak berjanji dan mengikatkan diri akan melaksanakan penandatanganan akta jual beli TANAH DAN BANGUNAN dimaksud setelah seluruh ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat dalam PPJB ini terpenuhi;

Demikianlah Perjanjian Penegasan PPJB ini ditandatangani oleh pihak-pihak yang berwenang pada tanggal dan tahun sebagaimana disebutkan pada awal Perjanjian Penegasan PPJB ini dan dihadiri oleh saksi-saksi, bermeterai cukup, dibuat dalam rangkap 2 (dua) yang keduanya mempunyai kekuatan pembuktian yang sama, tanpa adanya paksaan dan atau tekanan dari pihak manapun dan dalam bentuk apapun.

PIHAK PERTAMA

PT. COWELL DEVELOPMENT Tbk.



DARWIN FERNANDES M  
Presiden Direktur

IR.WAHYU HARTANTO  
Direktur

PIHAK KEDUA

LOA JIMMY KAMAJAYA

Persetujuan :

Istri / Suami

## KETENTUAN-KETENTUAN DAN SYARAT-SYARAT PERJANJIAN PENEGASAN PPJB

### Pasal 1 OBYEK PERJANJIAN

- 1.1. PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikat diri sekarang dan untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada PIHAK KEDUA sebagaimana PIHAK KEDUA dengan ini berjanji dan mengikat diri sekarang dan untuk kemudian pada waktunya membeli dan menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA atas bidang TANAH DAN BANGUNAN yang disebutkan dalam PPJB.
- 1.2. Para Pihak sepakat satu sama lain bahwa apabila luas tanah yang dicantumkan dalam PPJB., berbeda dengan luas tanah yang tercantum dalam sertipikat tanah yang akan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat, maka Para Pihak sepakat, bahwa luas tanah yang tercantum dalam sertipikat tanah yang akan menjadi acuan, dan Para Pihak satu sama lain akan mengadakan perhitungan kemudian terhadap lainnya berdasarkan dengan harga tanah per M<sup>2</sup> seperti yang tercantum dalam PPJB, dan perhitungan kelebihan / kekurangan harga berdasarkan luas tanah tersebut wajib diselesaikan oleh Para Pihak sebelum akta jual beli ditandatangani.

### Pasal 2 HARGA DAN CARA PEMBAYARAN

- 2.1. Para Pihak sepakat satu sama lain bahwa harga TANAH DAN BANGUNAN ini wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA adalah sebagaimana yang tercantum dalam PPJB.
- 2.2. PIHAK KEDUA menyetujui serta mengikatkan dirinya untuk membayar harga TANAH DAN BANGUNAN berikut PPN dengan ketentuan dan cara-cara sebagaimana yang tercantum dalam PPJB.
- 2.3. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa untuk sahnya pembayaran harga TANAH DAN BANGUNAN berikut kewajiban lain yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA harus mengikuti tata cara sebagai berikut :

- a. Pembayaran dengan uang tunai harus dilakukan langsung di Kantor PIHAK PERTAMA pada Kasir dan berdasarkan pembayaran tersebut, PIHAK KEDUA akan menerima Kwitansi yang dikeluarkan oleh staff PIHAK PERTAMA yang berwenang untuk itu;
- b. Pembayaran dengan kliring/transfer ditujukan ke rekening bank PIHAK PERTAMA :
  - atas nama: PT. Cowell Development Tbk.
  - pada Bank: PT. Bank Central Asia Tbk.
  - cabang : Atrium Senen
  - no. A/C : 685-016-6372
  - pada Bank : NISP
  - cabang : BSD
  - no. A/C : 136-010-800002
  - pada Bank : Permata
  - cabang : Panglima Polim
  - no. A/C : 070-162-5870

dengan mencantumkan nama PIHAK KEDUA, nomor blok/kavling, keterangan mengenai pembayaran serta mengirimkan copy nota kliring/transfer kepada PIHAK PERTAMA melalui fax di no: 021-5371123 dan pembayaran tersebut dianggap telah diterima oleh PIHAK PERTAMA jika uang yang dikliring/ditransfer telah masuk ke dalam rekening PIHAK PERTAMA, selanjutnya PIHAK PERTAMA akan menerbitkan kwitansi untuk itu.

- 2.4. Pembayaran yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA menyimpang dari cara-cara yang dimaksud pada pasal 2.3. ini, bukanlah merupakan suatu pembayaran yang sah dan oleh karenanya menjadi resiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.

### Pasal 3 DENDA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

- 3.1. Jika PIHAK KEDUA lalai untuk membayar setiap angsuran dan/atau pelunasan harga TANAH DAN BANGUNAN sesuai dengan ketentuan dan/atau pada waktu yang telah ditentukan dalam PPJB, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 %

(satu permil) per hari keterlambatan dari jumlah angsuran yang belum dibayar.

Jika keterlambatan pembayaran jumlah tersebut diatas, melampaui jangka waktu pembayaran yang telah ditetapkan (tanggal jatuh tempo), PIHAK PERTAMA akan mengeluarkan surat peringatan (SP) untuk melakukan pembayaran kepada PIHAK KEDUA masing-masing dalam jangka waktu yang pantas (SP 1, setelah keterlambatan pembayaran mencapai 15 hari kalender, SP 2, setelah keterlambatan pembayaran melampaui 15 hari kalender sejak SP 1 dikeluarkan, SP 3, setelah keterlambatan pembayaran melampaui 15 hari kalender sejak SP 2 dikeluarkan).

- 3.2. Denda keterlambatan pembayaran tersebut di atas, harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sekaligus bersama-sama dengan jumlah pokok pembayaran yang telah jatuh tempo.
- 3.3. Dan jika PIHAK KEDUA lalai untuk membayar salah satu angsuran dan/atau pelunasan harga TANAH DAN BANGUNAN, denda-denda dan biaya-biaya lain yang terhutang lebih dari 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak Tanggal Jatuh Tempo dan PIHAK PERTAMA telah memberikan SP 1 sampai dengan SP 3 kepada PIHAK KEDUA, karenanya PIHAK PERTAMA berhak untuk membatalkan PPJB ini secara sepihak tanpa memerlukan campur tangan Pengadilan, dan untuk itu kedua belah pihak telah sepakat untuk melepaskan segala ketentuan yang termuat dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan PIHAK PERTAMA akan mengembalikan apa yang telah dibayarkan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sesuai sanksi-sanksi seperti yang tercantum dalam Pasal 12 PPJB ini dan PIHAK KEDUA tidak akan melakukan gugatan secara hukum dan menuntut ganti kerugian dalam bentuk apapun kepada PIHAK PERTAMA.

#### Pasal 4

#### PENGGUNAAN BANGUNAN

- 4.1. PIHAK KEDUA wajib dan terikat dengan PPJB ini untuk menggunakan TANAH DAN BANGUNAN sebagai rumah tinggal dan/atau sesuai dengan tujuan peruntukannya termasuk tetapi tidak terbatas sesuai dengan

garis sepadan dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan segala akibat yang timbul karena penggunaannya yang tidak sesuai dengan tujuan peruntukannya tersebut, menjadi resiko dan tanggungan PIHAK KEDUA.

- 4.2. Penggunaan bangunan selain untuk rumah tinggal tidak dibenarkan. Apabila terjadi penyimpangan penggunaan TANAH DAN BANGUNAN, maka PIHAK PERTAMA atau Pengelola Lingkungan akan mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan dan dianggap baik oleh PIHAK PERTAMA atau Pengelola Lingkungan untuk mengembalikan fungsi bangunan ini sebagai rumah tinggal dan/atau sesuai peruntukannya dan PIHAK KEDUA dengan ini melepaskan tuntutan atau gugatan atas tindakan PIHAK PERTAMA.
- 4.3. Sehubungan dengan penggunaan TANAH DAN BANGUNAN di Perumahan La Verde ini, maka PIHAK KEDUA terikat dan senantiasa harus mentaati "Peraturan Tata Tertib Lingkungan" yang dari waktu ke waktu dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan PPJB ini antara lain tetapi tidak terbatas pada:
- Peraturan tentang pemeliharaan dan kebersihan lingkungan serta keamanan lingkungan.
  - Peraturan tentang retribusi atau pembayaran air bersih
  - Peraturan tentang perbaikan dan/atau perubahan bangunan.

#### Pasal 5 PENYERAHAN

- 5.1. PIHAK PERTAMA akan menyerahkan TANAH DAN BANGUNAN kepada PIHAK KEDUA sesuai dengan tanggal sebagaimana yang tercantum dalam PPJB dengan ketentuan seluruh kewajiban pembayaran sudah dilunasi oleh PIHAK KEDUA.
- 5.2. Apabila PIHAK PERTAMA tidak dapat menyerahkan TANAH DAN BANGUNAN kepada PIHAK KEDUA sesuai dengan tanggal sebagaimana dimaksud dalam PPJB, maka



Arif

- PIHAK PERTAMA diberi perpanjangan waktu penyerahan TANAH DAN BANGUNAN maksimal 3 (tiga) bulan ("Perpanjangan Waktu").
- 5.3. Dalam hal terjadi sesuatu di luar kemampuan PIHAK PERTAMA (force majeur), maka jangka waktu penyelesaian dan penyerahan dapat diperpanjang dan akan diatur dalam perjanjian tambahan (Addendum).
- 5.4. Apabila PIHAK PERTAMA terlambat / lalai menyelesaikan bangunan pada hari yang telah ditetapkan dan/atau setelah mendapat Perpanjangan Waktu sebagaimana dimaksud pada butir 5.2 diatas, maka PIHAK PERTAMA dikenakan sanksi denda sebesar 1 % (satu permil) per hari dari sisa nilai bangunan yang masih belum terselesaikan dengan jumlah maksimum sebesar 5% (lima persen), tanpa mengurangi kewajiban dari PIHAK KEDUA untuk membayar denda-denda (jika ada).
- 5.5. Pada tanggal penyerahan TANAH DAN BANGUNAN sesuai Pasal 5.1 PIHAK PERTAMA akan menyampaikan pemberitahuan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA wajib datang kepada PIHAK PERTAMA untuk menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA dengan menandatangani "BERITA ACARA SERAH TERIMA".
- 5.6. Apabila PIHAK KEDUA lalai atau belum/tidak bersedia untuk melakukan pemeriksaan fisik dan menerima penyerahan bangunan (berikut tanah) pada waktu yang ditetapkan maka dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari kalender setelah tanggal tersebut, maka dengan lewatnya waktu saja PIHAK KEDUA dianggap menerima TANAH DAN BANGUNAN tersebut dengan baik dan selayaknya sehingga segala kewajiban dan risiko yang timbul setelah tanggal serah terima tersebut menjadi tanggung jawab dan beban PIHAK KEDUA, dan dengan ini PIHAK PERTAMA sekarang untuk nanti pada waktunya diberi kuasa oleh PIHAK KEDUA untuk menerima dan menandatangani BERITA ACARA SERAH TERIMA dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah tanggal pemberitahuan untuk pelaksanaan serah terima TANAH DAN BANGUNAN, PIHAK KEDUA tidak hadir dan/atau tidak menandatangani BERITA ACARA SERAH TERIMA bangunan dimaksud, namun hal tersebut bukan merupakan kewajiban dan tidak mengikat PIHAK PERTAMA.
- 5.7. Setalah ditandatanganinya BAST maka segala risiko dan biaya atas pemakaian listrik kepada PLN dan/atau PIHAK PERTAMA, dan pembayaran rekening air kepada PAM dan/atau PIHAK PERTAMA, iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) (a.l kebersihan dan keamanan) iuran-iuran dari RT/RW serta iuran-iuran lain menjadi beban dan wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA.
- Pasal 6  
PERUBAHAN BANGUNAN**
- 6.1. PIHAK KEDUA dilarang untuk melakukan perubahan / penambahan bangunan baik bangunan tampak, konstruksi dan tingkat, baik sebelum maupun sesudah harga jual beli dilunasi seluruhnya oleh PIHAK KEDUA, kecuali setelah ditandatanganinya BAST dan telah mendapat persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA dengan ketentuan tampak muka bangunan tidak boleh berubah.
- 6.2. Apabila PIHAK KEDUA melakukan perubahan atau penambahan bangunan setelah melunasi seluruh Harga Jual Beli, tanpa sepengatahan atau ijin dari PIHAK PERTAMA sementara pembangunan bangunan belum selesai, maka 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal surat teguran diterima oleh PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA dianggap sudah menerima kondisi bangunan dengan apa adanya dan masa pemeliharaan dari PIHAK PERTAMA tidak ada lagi.
- Pasal 7  
MASA PEMELIHARAAN**
- 7.1. Masa pemeliharaan atas TANAH DAN BANGUNAN adalah 90 (Sembilan puluh) hari kalender sejak saat tanggal penyerahan atau sejak tanggal ditandatanganinya BAST, dimana PIHAK PERTAMA masih bertanggung jawab atas kerusakan-kerusakan yang dikomplain, akan tetapi bukan karena kerusakan-kerusakan lain yang disebabkan oleh kesalahan PIHAK KEDUA dan/atau pihak ketiga.



Paraj

- 7.2. Masa pemeliharaan tidak berlaku apabila PIHAK KEDUA telah melakukan perubahan untuk bangunan tersebut, yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam PPJB ini.

### Pasal 8 JAMINAN PIHAK PERTAMA

- 8.1 PIHAK PERTAMA menjamin kepentingan PIHAK KEDUA bahwa TANAH DAN BANGUNAN yang menjadi obyek dari PPJB ini adalah hak PIHAK PERTAMA berdasarkan sertifikat.
- 8.2 Apabila dikemudian hari oleh karena satu sebab PIHAK PERTAMA tidak dapat menyerahkan TANAH DAN BANGUNAN kepada PIHAK KEDUA maka PIHAK PERTAMA bersedia mengembalikan uang yang telah diterima dari PIHAK KEDUA kecuali biaya, ongkos, pajak yang telah disetorkan ke Kas Negara.

### Pasal 9 JAMINAN PIHAK KEDUA

Selama PIHAK KEDUA belum menyelesaikan seluruh kewajiban berdasarkan PPJB ini, PIHAK KEDUA tidak berhak dan berjanji tidak akan :

- mengalihkan atau memindahkan haknya atas TANAH DAN BANGUNAN kepada pihak lain, kecuali dengan persetujuan PIHAK PERTAMA;
- menjaminkan atau mempertanggungkan TANAH DAN BANGUNAN dalam bentuk dan dengan cara apapun kepada pihak lain;
- mengadakan perombakan atau penambahan atas TANAH DAN BANGUNAN tanpa ijin tertulis dari PIHAK PERTAMA;
- Menyewakan atau memberikan kesempatan untuk menghuni/ menempati/ mempergunakan TANAH DAN BANGUNAN kepada pihak lain.

### Pasal 10 PEMINDAHAN HAK

- 10.1. Selama belum dilaksanakannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA tidak dibenarkan untuk memindahkan TANAH DAN BANGUNAN obyek dari PPJB ini kepada pihak ketiga, kecuali atas persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.

- 10.2. Dalam hal PIHAK PERTAMA memberikan persetujuan tertulis kepada PIHAK KEDUA untuk mengalihkan TANAH DAN BANGUNAN kepada pihak ketiga, maka PIHAK KEDUA menyetujui serta sepakat untuk membayar kepada PIHAK PERTAMA biaya administrasi sebesar 3% (tiga persen) dari harga saat transaksi pemindahan hak tersebut dilakukan atau dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) pada saat setiap transaksi setiap pemindahan hak (mana yang lebih tinggi), pembayaran mana harus dilakukan oleh PIHAK KEDUA sebelum transaksi pemindahan hak dilakukan.

Pengalihan mana hanya dapat dilakukan maksimal 2 (dua) kali.

- 10.3. Untuk Pengalihan hak tersebut akan dibuatkan surat atau formulir persetujuan pemindahan hak antara PIHAK KEDUA dengan pihak ketiga dan disetujui oleh PIHAK PERTAMA yang akan diikuti oleh pembuatan Addendum; dan atas pengalihan tersebut segala beban pajak-pajak yang akan timbul dikemudian hari termasuk namun tidak terbatas pada pajak-pajak pengalihan baik Pajak Penghasilan final (PPh final) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) akan menjadi tanggungan PIHAK KEDUA dan/atau pihak ketiga sepenuhnya.

- 10.4. Dalam hal PIHAK KEDUA melakukan pemindahan ha katas TANAH DAN BANGUNAN tanpa mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA atau dalam hal pemindahan hak TANAH DAN BANGUNAN telah mendapatkan persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA, namun PIHAK KEDUA tidak membayar biaya administrasi sebesar 3% (tiga persen), maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa :

- PIHAK PERTAMA dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan jual beli dihadapan PPAT dengan PIHAK KEDUA atau pihak ketiga yang menerima hak dari padanya, dan PIHAK PERTAMA baru dapat melaksanakan jual beli dihadapan PPAT setelah PIHAK KEDUA membayar biaya administrasi sebesar 3% (tiga persen) tersebut.

  
Paraf

- b. Sebagai akibat dari ketentuan butir (a) diatas, maka PIHAK PERTAMA dibebaskan dari kewajiban untuk menyerahkan sertifikat tanah dan/atau dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan TANAH DAN BANGUNAN kepada PIHAK KEDUA atau pihak ketiga yang mendapatkan hak dari padanya.
- c. Sebagai akibat dari ketentuan pasal ini, PIHAK KEDUA membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala tanggung jawab dan risiko dalam bentuk apapun.
- d. PIHAK PERTAMA baru dibebani kewajiban untuk melaksanakan jual beli dihadapan PPAT apabila PIHAK KEDUA atau pihak ketiga yang menerima pemindahan hak telah membayar biaya administrasi sebesar 3% (tiga persen) dan pajak-pajak serta biaya-biaya lain yang diatur dalam PPJB ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 10.5 Sehubungan dengan pemindahan hak atas TANAH DAN BANGUNAN, PIHAK KEDUA dibebani kewajiban untuk menyampaikan kepada pihak ketiga yang menerima pengalihan tersebut bahwa syarat-syarat yang terdapat pada PPJB ini mengikat pihak ketiga tersebut sepenuhnya.
- 10.6 Pajak-pajak dan biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat dari pengalihan/pengoperan hak menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA dan/atau pihak ketiga atau para ahli waris PIHAK KEDUA.
- 10.7 Apabila PIHAK KEDUA melakukan pemindahan hak kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA maka perjanjian pemindahan hak antara PIHAK KEDUA dengan pihak ketiga dimaksud menjadi batal dan tidak mengikat bagi PIHAK PERTAMA.
- 11.1 PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa PPJB ini menjadi batal apabila terjadi hal – hal sebagai berikut :
- a. Dalam hal PIHAK KEDUA melakukan pelanggaran terhadap salah satu atau seluruh ketentuan pasal-pasal 2, 3, 4, 9 dan 13 PPJB ini.
- b. PIHAK KEDUA atas kehendaknya sendiri mengundurkan diri atau membatalkan PPJB ini karena sebab atau alasan apapun juga.
- c. PIHAK KEDUA dinyatakan pailit, ditaruh di bawah pengampuan atau karena apapun juga tidak berhak lagi mengurus dan menguasai harta kekayaannya.
- d. Seluruh atau salah satu kegiatan PIHAK KEDUA dibubarkan dan/atau kekayaan PIHAK KEDUA disita, diambil alih atau dikenakan tindakan lain oleh Pengadilan dan/atau Instansi Pemerintah lainnya dan PIHAK KEDUA tidak mampu mengambil tindakan-tindakan untuk mengamankan kepentingan PIHAK PERTAMA dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak adanya pembubaran, penyitaan, pengambilalihan atau pengenaan tindakan lain oleh Pengadilan atau Instansi Pemerintah lainnya tersebut di atas.
- e. PIHAK KEDUA meninggal dunia dan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak saat meninggalnya PIHAK KEDUA, para ahli warisnya tidak mematuhi kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Pasal 18.2 PPJB ini dimana dengan lewatnya waktu 3 (tiga) bulan saja sudah merupakan bukti yang cukup akan ketidaksanggupan para ahli waris PIHAK KEDUA.
- 11.3 PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa sehubungan dengan batalnya dan berakhirnya PPJB ini, maka Para Pihak melepaskan ketentuan pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer).
- 12.1 PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa dalam hal

## Pasal 11 KETENTUAN PEMBATALAN

11.1 PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa PPJB ini menjadi batal apabila terjadi hal – hal sebagai berikut :

## Pasal 12 AKIBAT BATAL

12.1 PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa dalam hal

Perjanjian ini menjadi batal, maka akan berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- a. TANAH DAN BANGUNAN yang menjadi obyek dari Perjanjian ini tetap merupakan hak PIHAK PERTAMA dan oleh karenanya PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak hari dan tanggal PPJB ini menjadi batal (jika TANAH DAN BANGUNAN telah diserahkan kepada PIHAK KEDUA).
  - b. Dalam hal pembayaran atas harga TANAH DAN BANGUNAN yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kurang dari atau sama dengan 15% (lima belas persen) dari nilai transaksi, maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA baik sekarang maupun dikemudian hari melepasan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan yang berkaitan dengan pembayaran tersebut.
  - c. Dalam hal pembayaran atas harga TANAH DAN BANGUNAN yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA melebihi 15% (lima belas persen) dari harga pengikatan, maka sebesar 15% (lima belas persen) dari harga TANAH DAN BANGUNAN akan menjadi milik PIHAK PERTAMA dan sisanya akan dikembalikan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah PIHAK PERTAMA berhasil menjual TANAH DAN BANGUNAN tersebut kepada pihak lain. Seluruh pajak-pajak yang telah disetorkan ke kas Negara tidak dapat dikembalikan.
- 12.2. Dalam hal PIHAK KEDUA tidak bersedia menerima uang pengembalian pembelian TANAH DAN BANGUNAN sebagaimana dimaksud dalam pasal 12.1 point c di atas, maka PIHAK PERTAMA dapat melakukan pengembalian uang PIHAK KEDUA secara konsinyasi melalui Pengadilan Negeri setempat dan PIHAK KEDUA dengan ini menyetujui konsinyasi tersebut.
- 12.3. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa sehubungan dengan pengosongan TANAH DAN BANGUNAN yang dimaksud pada Pasal 12.1 poin a diatas, sepanjang diperlukan para pihak melepasan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 49 tahun 1963 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1984 berikut perubahan-perubahannya.

### Pasal 13 PAJAK-PAJAK DAN BIAYA-BIAYA

- 13.1. Terhitung sejak ditandatanganinya BAST oleh Para Pihak, maka Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), biaya utilitas dan biaya-biaya lain berkenaan dengan TANAH DAN BANGUNAN seluruhnya menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.
- 13.2. IPL sebagaimana dimaksud dalam pasal 5.7 di atas besarnya akan ditetapkan kemudian oleh PIHAK PERTAMA, yang untuk pertama sekali harus dibayar untuk 6 (enam) bulan dimuka dan selanjutnya wajib dibayar setiap 1 (satu) bulan dimuka oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA. Besarnya IPL dan tagihan-tagihan lain akan ditinjau kembali setiap 6 (enam) bulan sekali dan disampaikan kepada PIHAK KEDUA melalui pemberitahuan tertulis dari PIHAK PERTAMA atau Komisi/Manajemen Estate yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA.
- 13.3. a. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) & Pajak Penghasilan Final (PPh Final) untuk setiap pembayaran atas pembelian unit pesanan akan dibayar langsung ke kas Negara.  
b. PPh Final akan menjadi beban PIHAK KEDUA, apabila:
  - terjadi pembatalan pemesanan / pembelian atas TANAH DAN BANGUNAN;
  - PIHAK PERTAMA telah memanggil PIHAK KEDUA untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT, namun PIHAK KEDUA tidak hadir, dan atas kelalaian tersebut apabila pada saat akan ditandatanganinya Akta Jual Beli

- terdapat selisih lebih tinggi nilai NJOP daripada nilai transaksi, maka PPh Final atas selisih nilai tersebut menjadi beban pihak kedua.
- 13.4. Apabila dikemudian hari terbit peraturan pemerintah tentang pembaharuan, pengenaan pajak atas suatu obyek pajak yang berkaitan dengan Perjanjian ini, maka pembayaran pajak tersebut menjadi tanggung jawab dan wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA sepanjang pengenaan tersebut berlaku setelah tanggal PPJB ini.
- 13.5. Pajak-pajak yang telah dibayarkan ke Kas Negara merupakan beban PIHAK KEDUA dan tidak dapat dikembalikan kepada PIHAK KEDUA.

#### Pasal 14 AKTA JUAL BELI

- 14.1. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa Para Pihak akan melangsungkan dan menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek antara lain :
- PIHAK KEDUA telah membayar lunas seluruh harga, pajak-pajak dan biaya-biaya serta denda-denda sebagaimana disebut dalam PPJB ini.
  - Sertifikat HGB atas TANAH DAN BANGUNAN tercatat atas nama PIHAK PERTAMA telah diperoleh.
  - PIHAK KEDUA telah membayar bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan peraturan perundang yang berlaku.
  - Semua syarat-syarat yang diatur atau ditentukan oleh PPAT telah terpenuhi.
- 14.2. Pada saat melangsungkan jual beli di hadapan PPAT dan/atau pada waktu melangsungkan pengikatan di hadapan Notaris, PIHAK KEDUA wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kwitansi-kwitansi mengenai pembayaran lain yang telah dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA.

- 14.3. Setelah terpenuhinya semua aspek-aspek sebagaimana diatur dalam Pasal 14.1 diatas, maka Para Pihak akan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT, paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal undangan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).
- 14.4. Apabila setelah diundang secara patut sesuai ketentuan Pasal 14.3 diatas, PIHAK KEDUA tidak hadir dan belum melakukan penandatanganan AJB dihadapan PPAT dan PIHAK PERTAMA dengan alasan sebab apapun, maka PIHAK KEDUA akan menanggung segala risiko beban biaya yang mungkin timbul dikemudian hari termasuk namun tidak terbatas pada beban perpajakan dan oleh karenanya membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan dan gugatan dalam bentuk apapun baik dari PIHAK KEDUA sendiri maupun pihak ketiga lainnya.

#### Pasal 15 PEMBERITAHUAN

- 15.1. Setiap berita atau pemberitahuan kepada Para Pihak dalam PPJB ini disampaikan dengan surat secara pribadi (dengan suatu tanda penerimaan) surat tercatat, surat kawat atau faksimile dengan memakai alamat sebagaimana tercantum dalam PPJB atau alamat lain sebagaimana tecantum dalam Surat Pesanan.
- 15.2. Jika terjadi perubahan dari alamat yang tercantum dalam ayat (1) Pasal ini, maka pihak yang mengubah alamatnya tersebut wajib untuk memberitahukan perubahan tersebut kepada pihak lainnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah perubahan tersebut terjadi atau dilakukan. Segala akibat yang timbul karena perubahan alamat yang tidak diberitahukan kepada pihak lainnya, sepenuhnya menjadi resiko dan tanggungan pihak yang merubah alamat yang bersangkutan.

#### Pasal 16 FORCE MAJEURE

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara tegas menyetujui bahwa PIHAK PERTAMA tidak akan bertanggung jawab atas setiap keterlambatan atau

kegagalan untuk memenuhi suatu atau beberapa kewajibannya sebagaimana dirinci dalam PPJB ini apabila keterlambatan dan/atau kegagalan tersebut diakibatkan oleh kejadian atau peristiwa yang secara layak dan patut tidak dapat dihindari/dielakukan atau berada diluar kemampuan PIHAK PERTAMA untuk menghindari kejadian atau peristiwa dimaksud, termasuk tetapi tidak terbatas bencana alam, kebakaran, perang, pemogokan buruh, huru hara/kerusuhan, pemberontakkan, kelangkaan dan kekosongan bahan bangunan di pasaran dan peraturan-peraturan/kebijaksanaan pemerintah dibidang moneter yang menyebabkan perubahan pada nilai mata uang dan harga ( a.l. devaluasi, kenaikan harga bahan bangunan resmi, dsb.).

### Pasal 17 KEBIJAKAN MONETER

Apabila di kemudian hari terjadi perubahan kebijakan fiskal dan/atau moneter dari pemerintah Republik Indonesia dan/atau terjadi suatu keadaan yang menyebabkan kelangkaan atau kenaikan harga bahan-bahan bangunan, maka PIHAK KEDUA menyetujui seluruh jumlah sisa pembayaran yang masih menjadi kewajiban PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA disesuaikan dengan adanya perubahan tersebut yang akan ditetapkan dan diberitahukan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.

### Pasal 18 LAIN-LAIN

- 18.1. Dalam hal terjadi perubahan, pengurangan dan/atau penambahan atas isi dari PPJB ini, maka Para Pihak akan merundingkan secara musyawarah dan mufakat serta hasilnya akan dituangkan ke dalam suatu addendum yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari PPJB ini.
- 18.2. Perjanjian ini tidak berakhir dengan meninggalnya PIHAK KEDUA dan selama seluruh kewajibannya belum terpenuhi maka 3 (tiga)bulan terhitung sejak meninggalnya PIHAK KEDUA para ahli warisnya dan/atau kuasanya yang sah, dengan menunjukkan bukti-bukti yang disetujui PIHAK PERTAMA wajib menggantikan kedudukan dan meneruskan kewajiban PIHAK KEDUA yang tercantum dalam PPJB ini. Apabila setelah melewati jangka waktu 3 (tiga) bulan ternyata tidak ada ahli waris PIHAK KEDUA yang

mewakili untuk meneruskan hak dan kewajiban hukum PIHAK KEDUA berdasarkan PPJB ini, maka PIHAK PERTAMA dapat langsung membatalkan secara sepakat PPJB ini dan atas pembatalan ini berlaku Pasal 12 PPJB ini.

- 18.3. Dalam hal terdapat ketentuan dalam PPJB ini yang menjadi tidak berlaku karena suatu peraturan perundang-undangan, maka ketidakberlakuan ketentuan tersebut tidak mengakibatkan batalnya PPJB ini, dan ketentuan yang tidak diubah masih tetap berlaku dan mengikat Para Pihak. Para Pihak menyetujui dan mengikatkan diri serta wajib untuk membuat dan menandatangani ketentuan yang baru untuk menggantikan ketentuan yang sudah tidak berlaku tersebut, dengan satu/lebih ketentuan yang sah dan berlaku sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

- 18.4. Diketahuinya atau didiamkannya oleh PIHAK PERTAMA tentang suatu pelanggaran yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA terhadap salah satu syarat atau ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam PPJB ini tidak akan dianggap berlaku sebagai suatu pelepasan syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan tersebut oleh PIHAK PERTAMA dan suatu persetujuan atau izin dari PIHAK PERTAMA berkenaan dengan hal tersebut hanya akan berlaku jika diberikan secara tegas dan tertulis.

- 18.5. PPJB tetap mengikat pengganti dari masing-masing pihak.

### Pasal 19 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- 19.1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan/sebagai akibat dari PPJB ini, maka Para Pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.
- 19.2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi secara hukum dan untuk kepentingan tersebut Para Pihak setuju untuk memiliki tempat kediaman hukum yang tetap dan tidak

berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri  
Tangerang.

**Pasal 20**  
**PENUTUP**

PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan telah  
membaca, memahami dan menyetujui seluruh isi dari  
PPJB.

-----oooOooo-----



**SURAT KETERANGAN**

Nomor : 099/LGL-EX/XI/2018

Yang bertanda tangan di Bawah ini:

- |         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| 1. Nama | : <b>Ir. Wahyu Hartanto</b>           |
| Jabatan | : Direktur PT Cowell Development, Tbk |
| 2. Nama | : <b>Firdaus Fahmi</b>                |
| Jabatan | : Direktur PT Cowell Development, Tbk |

Dengan ini menerangkan bahwa:

- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Serpong Utara, Kelurahan Jelupang, setempat dikenal sebagai Perumahan Laverde Blok D2 No.28 tercatat atas nama **LOA JIMMY KAMAJAYA** berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 0009/COWELL-SPLV/V/2012 tertanggal 27 Mei 2012 (selanjutnya disebut "**Tanah dan Bangunan**").
- Tanah dan bangunan tersebut akan dialihkan kepada **MUSA HARTANTO**, yang beralamat di Jl. Lengkong No.1 C, RT.001, RW.017, Kelurahan Banaran, Kecamatan Kertosono, Kabupaten Nganjuk, pemegang KTP dengan NIK 351808260389001 yang pembeliannya akan menggunakan fasilitas kredit KPR dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk (KC BSD).
- Sertifikat HGB atas Tanah dan Bangunan tersebut diatas masih dalam proses pengurusan dan apabila telah selesai akan dilakukan penandatanganan AJB dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh PT Cowell Development, Tbk selambat-lambatnya dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat ini dan apabila telah selesai di balik nama ke atas nama MUSA HARTANTO maka atas permintaan PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk (KC BSD) sertifikat tersebut akan diserahkan kepada :

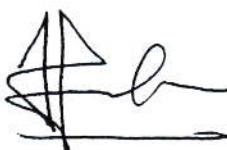
**PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk (KC BSD)**  
Gedung BNI lt.1 dan 3  
Jl. Pahlawan Seribu, Kav. Sunburst Lot 1-5  
Lengkong Gudang, BSD City  
Kota Tangerang Selatan

Demikianlah surat keterangan ini kami buat, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 1 November 2018

PT. Cowell Development, Tbk

  
Ir. Wahyu Hartanto  
Direktur

  
Firdaus Fahmi  
Direktur

**PERHITUNGAN SEMENTARA RINCIAN  
BIAYA BNI GRIYA An.**

**MUSA HARTANTO**

**GRIYA PEMBELIAN / RENOVASI / TAKEOVER / REFINANCING / MULTIGUNA RUMAH TINGGAL / RUKO /  
RUSUN / APARTEMEN / KAVLING**

CONTACT PERSON / SALES	JOKO SITANGGANG	BSD
CONTACT PERSON ( SKK / LQS )	TRI/RIFAN/IKHWAL	
KREDIT YG DISETUJUI	Rp 937,000,000	
JANGKA WAKTU	300	
SUKU BUNGA	7.75%	
ANGSURAN	Rp 7,077,431	
BIAYA-BIAYA BANK		
PROPISI	Rp 14,055,000	1.50%
ADMINISTRASI	Rp 500,000	
PREMI ASS. JIWA - BNI LIFE	Rp 28,110,000	
PREMI ASS. KEBAKARAN - TRIPAKARTA	Rp 2,118,400	284,000,000
BIAYA-BIAYA NOTARIS ( ESTIMASI )		
PENGIKATAN SKMHT @ Rp. 250,000,-	Rp 1,000,000	1,103,000,000
PENGIKATAN APHT	Rp 3,513,750	1,171,250,000
FNB P HAK TANGGUNGAN	Rp 2,500,000	
PENGECEKAN SERTIPIKAT @ Rp.300.000,-	Rp 300,000	
TOTAL BIAYA		
	Rp 7,313,750	
	Rp 52,097,150	
SALDO BLOKIR (ANGSURAN + MIN.TAPLUS)	Rp 7,227,431	
TOTAL	Rp 59,324,581	
NAMA PERUMAHAN / APARTEMEN	SERPONG PARK CLUSTER LUNAIRE D2/28-TANGSEL	
DEVELOPER / PEMILIK	MUSA HARTANTO	
PKS + ADD. NO. / TGL.		
PROGRESS BANGUNAN <del>NILAI PASAR WAJAR</del>		
MINIMUM UANG MUKA YANG HARUS DIBAYAR		

**Catatan :**

- Biaya diatas belum termasuk Pajak, AJB, BPHTB & Materai, Balik Nama, Ploting, dll ( cf. Notaris apabila ada )
- Saudara wajib membuka rekening afiliasi / tabungan (Taplus) di BNI.
- Biaya diatas sudah harus disiapkan di rekening afiliasi ( taplus BNI ) sebelum penandatanganan PK.
- Kelengkapan berkas sebagai syarat pencairan ( poin 9 ) wajib dipenuhi sebelum penandatanganan PK.
- Syarat lain cfm. PKS, usul dan ketentuan yang berlaku.

**Untuk penandatanganan Perjanjian Kredit ( PK ) harap dibawa :**

1. Pasangan Pemohon hadir dalam penandatanganan PK.
2. Asli : KTP suami + istri, KK, surat nikah / akta cerai.
3. Asli Sertifikat, asli IMB
4. Asli buku tabungan bank BNI dan tabungan lain ( apabila dilampirkan diajukan )
5. Materai @ Rp.6.000,- ( +/- 10 bh )

**MOHON KEPASTIAN TANGGAL AKAD PALING LAMBAT 1 ( SATU ) BULAN SESUDAH TANGGAL  
PERSETUJUAN KREDIT**

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda-tangan dibawah ini :

Nama : LOA JIMMY KAMAJAYA  
NIK : 3172023101580012  
Alamat : Jl. Agung Utara I Blok E No. 29 Rt.004 Rw. 018 Kel. Sunter Agung  
Kec. Tanjung Priok Jakarta Utara  
Untuk selanjutnya disebut "Pemberi Pernyataan"

Dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Pemberi Pernyataan adalah pembeli Tanah dan Bangunan seluas 90m<sup>2</sup>/71m<sup>2</sup>, terletak di Blok D2/No.28 Komplek Perumahan Laverde, berlokasi di Desa Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan (untuk selanjutnya disebut "Tanah dan Bangunan") sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 0009/COWELL-SPLV/V/2012, tanggal 27 Mei 2012 *juncto* Perjanjian Penegasan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 0009/COWELL-SPLV/V/2012, tanggal 27 Mei 2012 (selanjutnya disebut sebagai "PPJB") antara Pemberi Pernyataan dengan PT Cowell Development, Tbk. ("Developer").
2. Bahwa Pemberi Pernyataan bermaksud mengalihkan hak dan kewajiban atas Tanah dan Bangunan sebagaimana tercantum pada PPJB, kepada :

Nama : MUSA HARTANTO  
NIK : 3518082603890001  
Alamat : Jl. Lengkong No. IC Rt.001 Rw.017 Kel. Banaran Kec. Kertosono  
Kabupaten Ngajuk Jawa Timur  
Untuk selanjutnya disebut "Penerima Pengalihan".

3. Bahwa Pemberi Pernyataan dalam melakukan pengalihan atas Tanah dan Bangunan tersebut diatas telah mendapatkan persetujuan dari istri Pemberi Pernyataan.
4. Bahwa Pemberi Pernyataan dengan ini setuju untuk mengalihkan serta menyerahkan segala hak dan kewajiban yang dimilikinya berdasarkan PPJB kepada Penerima Pengalihan, dan menjamin Penerima Pengalihan akan menerima pengalihan hak dan kewajiban tersebut serta menyatakan tunduk pada seluruh ketentuan dalam PPJB, sehingga selanjutnya Penerima Pengalihan menggantikan kedudukan Pemberi Pernyataan dalam PPJB.

N.....Paraf  


5. Bahwa dikarenakan sampai saat surat pernyataan ini ditandatangani, Pemberi Pernyataan belum pernah menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT yang berwenang, maka Pemberi Pernyataan dengan ini melepaskan haknya kepada Penerima Pengalihan untuk dapat menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT yang ditunjuk oleh Developer. Akta jual beli dapat ditandatangani setelah Penerima Pengalihan menyelesaikan segala kewajibannya dengan baik dan setelah sertifikat hak atas Tanah dan Bangunan telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang sebagaimana diatur dalam PPJB.
6. Bahwa Pemberi Pernyataan tidak pernah atau belum pernah memindahkan /menjaminkan/mengalihkan hak dengan cara bagaimanapun dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga lain. Lebih lanjut, Pemberi Pernyataan dengan ini menjamin bahwa tidak ada pihak lain yang dapat menuntut atau menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Tanah dan Bangunan tersebut.
7. Bahwa Pemberi Pernyataan berjanji untuk membebaskan PT Cowell Development, Tbk. selaku Developer dari segala resiko atau akibat hukum yang timbul maupun akan timbul sehubungan dengan pelaksanaan pengalihan hak dan kewajiban atas Tanah dan Bangunan ini. Lebih lanjut, Pemberi Pernyataan dengan ini berjanji untuk tidak akan melakukan klaim, tuntutan, gugatan dalam bentuk apapun atau karena sebab apapun baik di dalam maupun di luar pengadilan sehubungan dengan pernyataan yang disampaikan dalam Surat Pernyataan ini.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan apapun dari pihak manapun, apabila di kemudian hari terdapat hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, maka Pemberi Pernyataan bersedia untuk bertanggung jawab secara hukum atas pernyataan yang disampaikan.

Serpong, 26 November 2018

Pemberi Pernyataan

Menyetujui,



LOA JIMMY KAMAJAYA

MUSA HARTANTO

↑  
Paraf

Serpong, 5 November 2018

Perihal : **Permohonan Pengalihan Hak dan Kewajiban atas Tanah dan Bangunan**

Kepada Yth. :

**PT COWELL DEVELOPMENT, Tbk**  
Cowell Tower, Lantai 3, Senen Raya No.135  
Jakarta – 10410

Up. : Bapak/Ibu Bagian Sales Admin

Dengan hormat,

Bersama ini, saya :

Nama : LOA JIMMY KAMAJAYA  
NIK : 3172023101580012  
Alamat : Jl. Agung Utara I Blok E No. 29 Rt. 004 Rw. 018 Kel. Sunter Agung  
Kec. Tanjung Priok Jakarta Utara

Selaku pembeli atas Tanah dan Bangunan pada Komplek Perumahan Laverde di Blok D2/No.28, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 0009/COWELL-SPLV/V/2012, tanggal 27 Mei 2012 *juncto* Perjanjian Penegasan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 0009/COWELL-SPLV/V/2012, tanggal 27 Mei 2012 (selanjutnya disebut sebagai “PPJB”), bersama ini hendak mengajukan permohonan untuk mengalihkan hak dan kewajiban terhadap pembelian Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam PPJB, kepada :

Nama : MUSA HARTANTO  
NIK : 3518082603890001  
Alamat : Jl. Lengkong No. IC Rt.001 Rw. 017 Kel. Banaran Kec. Kertosono  
Kabupaten Nganjuk Jawa Timur.  
- selanjutnya disebut “Penerima Pengalihan”).

Sehubungan dengan permohonan pengalihan hak dan kewajiban sebagaimana dimaksud di atas, baik saya maupun Penerima Pengalihan bersedia untuk tunduk pada seluruh ketentuan yang **tercantum dalam** PPJB maupun segala prosedur yang diwajibkan oleh PT Cowell Development, Tbk selaku Developer, termasuk diantaranya untuk menandatangani dokumen-dokumen yang **diperlukan**, membayarkan biaya-biaya yang dipersyaratkan sehingga dapat terlaksananya **pengalihan hak dan kewajiban dimaksud**.

**Demikian Surat Permohonan ini saya buat, atas perhatian dan kerjasamanya saya ucapkan terima kasih.**

Hormat saya,  
**Pembeli/Pihak Yang Mengalihkan**

LOA JIMMY KAMAJAYA

J.



Jakarta, 20 Juli 2020

No : BSD/2.2/2020/ 1564  
Lamp. : 1 (satu) set

Kepada Yth.

**BAPAK MUSA HARTANTO**

PERUMAHAN LAVERDE CLUSTER LUNAIRE BLOK D2 NO.28,  
KELURAHAN JELUPANG, KECAMATAN SERPONG UTARA,  
TANGERANG SELATAN

Hal : Surat Keterangan

Cfm. Permohonan Saudara tanggal 20 Juli 2020

Kami menyampaikan terima kasih atas kepercayaan Saudara telah menjadi debitur **BNI Griya** dengan nomor rekening **773586651**.

Bersama ini kami menerangkan bahwa atas pinjaman BNI Griya tersebut dijaminkan dengan bukti kepemilikan sebagai berikut :

- Perjanjian Pengalihan Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Penegasan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0009/COWELL-SPLV/V/2012 Tgl. 26-11-2018, an. Musa Hartanto.
- Perjanjian Penegasan Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 0009/COWELL-SPLV/V/2012 Tgl. 26-11-2018, an. Loa Jimmy Kamajaya.
- Surat Keterangan (Cover Note) dari PT. Cowell No. 099/LGL-EX/XI/2018 Tgl. 01-11-2018, an. Musa Hartanto.
- Foto Copy IMB. No. 648.3/263-BP2T/2013 Tgl. 12-02-2013, an. PT. COWELL DEVELOPMENT, TBK / AHMAD YUDI AFFANDI.

Dengan alamat Jaminan di **PERUMAHAN LAVERDE CLUSTER LUNAIRE BLOK D2 NO.28, KELURAHAN JELUPANG, KECAMATAN SERPONG UTARA, TANGERANG SELATAN**.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  
Kantor Cabang Bumi Serpong Damai

**HERDIANTO SEDIONO**  
Pgs. Pemimpin



PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.  
Kantor Cabang Bumi Serpong Damai  
Gedung BNI Lt. 1 dan 3  
Jl. Pahlawan Seribu, Kaw. Sunburst Lot 1-5  
Lengkong Gudang, BSD City  
Kota Tangerang Selatan 15310, Banten, Indonesia  
Telp. : (021) 8082 6846  
Fax. : (021) 2951 4079  
[www.bni.co.id](http://www.bni.co.id)

# **SURAT PEMESANAN PEMBELIAN RUMAH**

No. LV - 0045

Yang bertandatangan dibawah ini :

1. Nama : LOA JIMMY KAMAJAYA  
2. Alamat : Jl. Sunter Agung Utara I Blok E No. 29, RT/RW. 004/018, Kel. Sunter Agung Kec. Tanjung Priok – Jakarta Utara  
3. Alamat Korespondensi : Jl. Sunter Agung Utara I Blok E No. 29, RT/RW. 004/018, Kel. Sunter Agung Kec. Tanjung Priok – Jakarta Utara  
4. No. KTP / Identitas : 09.5103.310158.0942  
5. No. NPWP : Email :  
6. No. Telepon(rumah/hp) : /  
7. Alamat Kantor : /  
8. No. Telepon : / No. Fax :

(selanjutnya disebut "Pemesan")

Pemesan dengan ini setuju untuk memesan rumah/ruko\* dari PT. Cowell Development Tbk, berkedudukan di Serpong (selanjutnya disebut "Penerima Pesanan") yang nantinya akan disebut "La Verde" sebagaimana diusulkan dibawah ini :

▪ Cluster	: Lunaire	<u>Harga Pengikatan</u>	
▪ Nomor Unit	: D2 / 28	- Harga Pengikatan:	: 547,090,909
▪ Luas Tanah / Bangunan	: 71/90	- PPN 10%	: 54,709,091
▪ Type	: Achantus	Total Harga Pengikatan Awal	: 601,800,000
▪ Media	:	Rebate	: -
▪ Serah Terima	: 24 Bln	Premium	: -
		Total Harga Pengikatan Akhir	: <b>601,800,000</b>

Cara Pembayaran : KPR EXPRESS

No	Keterangan	Jatuh Tempo	Jumlah Rupiah
1	Booking Fee	27-May-12	10,000,000
2	DP 1	10-Jun-12	85,270,000
3	DP 2	10-Jul-12	85,270,000
4	Akad KPR	10-Aug-12	421,260,000

1. Harga sudah termasuk :
    - PPN Tanah dan Bangunan;
    - Ijin Mendirikan Bangunan;
    - Biaya Akta Jual Beli & Balik Nama;
    - Biaya Pemecahan Sertifikat (HGB);
    - Biaya Penyambungan PLN dan Air PDAM;

Cowell

**PT Cowell Development Tbk.**  
Graha Atrium 3rd. Fl., Senen Raya No. 135, Jakarta 10410  
(t) 021 386 7868 (Hunting). (f) 021 386 2919



2. Harga belum termasuk :
  - Biaya KPR;
  - Bea Perolehan Hak Atas Tanah & Bangunan;
  - Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL);
  - Biaya Penggunaan/Utilitas (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telepon/listrik);
  - Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
  - Biaya-biaya lain dan pajak-pajak sesuai ketentuan yang berlaku;
3. Penerimaan Pemesanan tidak menjamin disetujuinya KPR dari Bank Pemberi Kredit;
4. Cara bayar mengikuti harga yang tertera di Daftar Harga.

Pemesan telah membaca dan mengerti seluruh syarat dan ketentuan-ketentuan Surat Pesanan ini.

Tangerang Selatan,

Pemesan,



**LOA JIMMY KAMAJAYA**

Pemesan

Penerima Pesanan,

**LIZA JUNAIDY**

Sales Executive

Menyetujui,

**LEONARD SUTANTO**

Sales Manager

Rangkap 1 : Keuangan (bermaterai)

Rangkap 2 : Pembeli

Rangkap 3 : Marketing

## **SYARAT-SYARAT DAN KETENTUAN PEMESANAN :**

### **PIHAK-PIHAK TERKAIT**

Surat Pemesanan Pembelian Rumah (SPPR) ini ditandatangani oleh pihak yang mengajukan pemesanan rumah, kavling atau ruko yang selanjutnya disebut "Pemesan", dan disetujui oleh PT. COWELL DEVELOPMENT TBK., sebagai pihak penerima pesanan, yang selanjutnya disebut "Penerima Pesanan". Kedua belah pihak sepakat untuk saling mengikatkan diri dan menyetujui untuk memenuhi ketentuan-ketentuan di bawah ini.

### **HAL-HAL MENGENAI PEMBAYARAN**

1. Setiap pembayaran wajib dilakukan Pemesan secara penuh (tanpa potongan apapun) sesuai dengan jadwal yang telah disepakati (apabila tanggal jatuh tempo pembayaran jatuh pada hari libur atau hari raya nasional, maka pembayaran harus sudah diterima di rekening Penerima Pesanan 1 (satu) hari kerja sebelumnya, baik untuk pembelian secara tunai, bertahap atau angsuran melalui pihak Bank) tanpa perlu adanya surat tagihan atau pemberitahuan dari Penerima Pesanan.
2. Setiap pembayaran (kecuali tanda jadi), dibayarkan oleh Pemesan melalui Transfer ke rekening Penerima Pesanan atas nama: **PT COWELL DEVELOPMENT TBK.**, pada :

<b>BANK</b>	BCA Cab. Atrium - Senen, Jakarta	NISP Cab. BSD	PERMATA Cab. Panglima Polim
<b>No. Rek.</b>	<b>685-016-6372</b>	<b>136-010-800002</b>	<b>070-162-5870</b>

3. Setiap pembayaran harus mencantumkan nama lengkap Pemesan, cluster, nomor unit, dan type pada aplikasi transfer dan menyampaikan bukti transfer tersebut kepada Penerima Pesanan melalui nomor fax: **021-5371123**. Penerima Pesanan tidak bertanggung-jawab atas uang yang diterima, bila tidak mencantumkan nama Pemesan, cluster, nomor unit, dan type.
4. Atas penerimaan uang mana Penerima Pesanan akan membuatkan kwitansi sebagai tanda terima pembayaran.
5. Pembayaran dengan Cek/Giro Bilyet dianggap sah apabila telah dicairkan ke rekening Penerima Pesanan.
6. Apabila Pemesan terlambat dan atau lalai melakukan pembayaran yang sudah disepakati maka Pemesan akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 % (satu permil) tiap hari keterlambatan, dihitung dari jumlah uang yang harus diterima oleh Penerima Pesanan.
7. Apabila dalam jangka waktu 15 hari kalender sejak menandatangani Surat Pesanan ini Pemesan tidak melakukan penambahan pembayaran dan/atau lalai melakukan pembayaran dalam jangka waktu maksimal 45 (empat puluh lima) hari kalender, maka pesanan ini dengan sendirinya menjadi batal.
8. Apabila terjadi pembatalan, termasuk pembatalan yang dilakukan sebagai akibat dari penolakan KPR oleh Bank, maka Penerima Pesanan akan melakukan pengembalian dengan ketentuan bahwa apabila pembayaran yang telah dilakukan kurang dari atau sama dengan 15% (limabelas persen) dari total harga jual yang telah dibayar oleh Pemesan, maka seluruh uang tersebut tidak dapat dikembalikan karena sebab atau alasan apapun dan menjadi hak Penerima Pesanan sepenuhnya. Dalam hal pembayaran telah melebihi 15% (limabelas persen) dari total harga jual, maka pengembalian akan dilakukan setelah dikurangi 15% (limabelas persen) atas harga jual dan dikurangi pajak-pajak yang telah disetor kepada pemerintah atas selisih tersebut, dengan ketentuan pengembalian uang mana baru dapat dilakukan kepada Pemesan setelah unit rumah / kavling / ruko yang bersangkutan telah terjual kepada pihak ketiga.
9. Untuk kepentingan pembatalan tersebut para pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHP (Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

### **PENGALIHAN HAK**

1. Pengalihan hak dan kewajiban dari Pemesan kepada pihak lain sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT dapat dilakukan dengan ketentuan Pemesan wajib memberitahukan kehendaknya tersebut secara tertulis untuk mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Penerima Pesanan.  
Apabila Pemesan mengalihkan hak dan kewajibannya kepada pihak lain, maka Pemesan akan dikenakan biaya Pengalihan Hak sebesar 3 % (tiga persen) dari Harga Jual atau Nilai Jual



Obyek Pajak (NJOP) - dipakai mana yang lebih tinggi dan dikenakan pajak-pajak yang mengacu kepada ketentuan perpajakan yang berlaku di Indonesia.

#### SERAH TERIMA

1. Penerima Pesanan wajib menyerahkan rumah / kavling / ruko kepada Pemesan dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan sejak ditandatanganinya Surat Pesanan ini, dengan masa tenggang waktu keterlambatan 90 (sembilan puluh) hari kalender dari tanggal serah terima yang telah ditentukan.
2. Dalam hal terjadi keterlambatan serah terima di luar ketentuan butir 1 diatas dan/atau di luar kondisi *force majeur* sebagaimana diatur dalam SPPJB yang akan ditandatangani kemudian, maka Penerima Pesanan wajib membayar denda keterlambatan sebesar 1 % (satu permil) per hari keterlambatan yang dihitung dari nilai sisa bangunan yang belum selesai.
3. Pemesan berkewajiban untuk melakukan serah terima bangunan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak Penerima Pesanan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis kepada Pemesan dan serah terima tersebut akan dituangkan dalam suatu Berita Acara Serah Terima (BAST). Untuk maksud tersebut Pemesan wajib memenuhi semua syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Penerima Pesanan termasuk harga jual, denda, dan kewajiban pembayaran lainnya. Apabila Pemesan tidak hadir dan tidak menandatangani BAST atas rumah / kavling / ruko karena sebab/alasan apapun, maka Pemesan dianggap menyetujui dan mengakui bahwa penyerahan rumah / kavling / ruko telah dilakukan, dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat Pemberitahuan Serah Terima sudah merupakan bukti yang cukup bahwa serah terima rumah / kavling / ruko telah dilaksanakan pada hari ke-15 (lima belas) setelah tanggal pemberitahuan tersebut disampaikan.
4. Terhitung sejak tanggal serah terima rumah / kavling / ruko dilakukan, maka segala resiko dan tanggung jawab atas rumah / kavling / ruko termasuk kewajiban pembayaran biaya utilitas (listrik, air, telepon) serta biaya-biaya pemeliharaan (IPL, iuran RT/RW, dll) sepenuhnya beralih menjadi beban dan tanggung jawab serta wajib dibayar oleh Pemesan.
5. Masa pemeliharaan atas rumah / kavling / ruko adalah 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak saat tanggal serah terima dan atau sejak Berita Acara Serah Terima ditandatangani oleh Pemesan, kecuali Pemesan sudah melakukan perubahan dan atau renovasi atas bangunan.

#### LAIN-LAIN

1. Pemesan menjamin kebenaran alamat yang disampaikan dan wajib memberitahukan setiap perubahan alamat kepada Penerima Pesanan. Perubahan alamat yang tidak diberitahukan kepada Penerima Pesanan sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemesan.
2. Hal-hal lain yang belum diatur dalam surat ini akan dituangkan dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) yang dibuat secara terpisah paling lama 14 (empat belas) hari sejak tanda jadi diterima Penerima Pesanan.

Pemesan menyatakan dengan ini telah membaca, mengetahui dan menyetujui ketentuan yang tercantum dalam Syarat-syarat dan Ketentuan Pesanan ini dan kemudian baik Pemesan dan Penerima Pesanan menandatangani dengan penuh kesadaran tanpa ada paksaan dari pihak manapun juga. Dibuat dalam rangkap 3 (tiga), dengan masing-masing satu untuk Pemesan dan dua untuk Penerima Pesanan yang merupakan satu kesatuan yang mengikat dan tidak terpisahkan dengan Surat Pesanan Pembelian Rumah.

Tangerang,

,2012

PT. COWELL DEVELOPMENT TBK

PEMESAN

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





INTERNET BANKING

**BUKTI TRANSAKSI TRANSFER DANA**

Tanggal	:	08/09/2018
Jam	:	12:12:45
Nomor Referensi	:	BEE901E4-4627-03E0-114A-82CF141C0668
Tujuan Transfer	:	3721545952
Nama Penerima	:	LOA JIMMY KAMAJAYA
Jumlah	:	Rp. 10.000.000,00
Berita	:	utj laverde lunair d2/28
Jenis Transfer	:	TRANSFER SEKARANG
Nomor Urut	:	113984
Status	:	TRANSAKSI BERHASIL

Copyright © 2000  All Rights Reserved

\*\* ATM BCA \*\*

05/11/18 13:57:33  
7583-K. BCA SERPUNG

NO. URUT : 339

TRANSFER  
KE REK. : 3721545952

NAMA : LOA JIMMY KAMAJAYA

JUMLAH : RP 25,000,000.00

BERITA :  
PBVR DP 1 RMH LAVERDE D2 28

UNTUK KENYAMANAN ANDA  
LIMIT TRANSAKSI KARTU AKAN  
DITINGKATKAN (WWW.BCA.CO.ID)

KK0048

**BCA****SLIP PEMINDAHAN DANA ANTAR REKENING BCA**

Validasi 0497022T 513 704612611131645 1251 4610389125 MUSA HARTANTO 04978345

3721545952 LOA JIMMY KAMAJAYA

04978345

5,000.00

DENGAN PINPAD, D

IDR

228.000,000.00

KENA BIAYA ADM

Tanggal : 26/11/2018

**MOHON DEBET REKENING KAMI** TAPRES TAHAPAN

No. Rekening

4610389125

Nama

MUSA HARTANTO

Jumlah :

Rp 228.000.000,-

ONGKOS

5.000

**JUMLAH YANG DIDEbet**

228.005.00

Terbilang :

Dua Ratus Dua Ribu Rupiah 7/10  
Watu Lapan Rupiah

Pemindahan Dana sah setelah divalidasi dan ditandatangani Teller.

**PENERIMA** GIRO TAPRES TAHAPAN

No. Rekening

3721545952

Nama

LOA JIMMY KAMAJAYA

Berita :

DP II Pembelian Rumah  
Leverde, Lunainre D2-28

Teller

Penarik

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda-tangan dibawah ini :

Nama : LOA JIMMY KAMAJAYA  
NIK : 3172023101580012  
Alamat : Jl. Agung Utara I Blok E No. 29 Rt.004 Rw. 018 Kel. Sunter Agung  
Kec. Tanjung Priok Jakarta Utara  
Untuk selanjutnya disebut "Pemberi Pernyataan"

Dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Pemberi Pernyataan adalah pembeli Tanah dan Bangunan seluas 90m<sup>2</sup>/71m<sup>2</sup>, terletak di Blok D2/No.28 Komplek Perumahan Laverde, berlokasi di Desa Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan (untuk selanjutnya disebut "Tanah dan Bangunan") sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 0009/COWELL-SPLV/V/2012, tanggal 27 Mei 2012 *juncto* Perjanjian Penegasan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 0009/COWELL-SPLV/V/2012, tanggal 27 Mei 2012 (selanjutnya disebut sebagai "PPJB") antara Pemberi Pernyataan dengan PT Cowell Development, Tbk. ("Developer").
2. Bahwa Pemberi Pernyataan bermaksud mengalihkan hak dan kewajiban atas Tanah dan Bangunan sebagaimana tercantum pada PPJB, kepada :

Nama : MUSA HARTANTO  
NIK : 3518082603890001  
Alamat : Jl. Lengkong No. IC Rt.001 Rw.017 Kel. Banaran Kec. Kertosono  
Kabupaten Ngajuk Jawa Timur  
Untuk selanjutnya disebut "Penerima Pengalihan".

3. Bahwa Pemberi Pernyataan dalam melakukan pengalihan atas Tanah dan Bangunan tersebut diatas telah mendapatkan persetujuan dari istri Pemberi Pernyataan.
4. Bahwa Pemberi Pernyataan dengan ini setuju untuk mengalihkan serta menyerahkan segala hak dan kewajiban yang dimilikinya berdasarkan PPJB kepada Penerima Pengalihan, dan menjamin Penerima Pengalihan akan menerima pengalihan hak dan kewajiban tersebut serta menyatakan tunduk pada seluruh ketentuan dalam PPJB, sehingga selanjutnya Penerima Pengalihan menggantikan kedudukan Pemberi Pernyataan dalam PPJB.

N.....Paraf  


5. Bahwa dikarenakan sampai saat surat pernyataan ini ditandatangani, Pemberi Pernyataan belum pernah menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT yang berwenang, maka Pemberi Pernyataan dengan ini melepaskan haknya kepada Penerima Pengalihan untuk dapat menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT yang ditunjuk oleh Developer. Akta jual beli dapat ditandatangani setelah Penerima Pengalihan menyelesaikan segala kewajibannya dengan baik dan setelah sertifikat hak atas Tanah dan Bangunan telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang sebagaimana diatur dalam PPJB.
6. Bahwa Pemberi Pernyataan tidak pernah atau belum pernah memindahkan /menjaminkan/mengalihkan hak dengan cara bagaimanapun dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga lain. Lebih lanjut, Pemberi Pernyataan dengan ini menjamin bahwa tidak ada pihak lain yang dapat menuntut atau menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Tanah dan Bangunan tersebut.
7. Bahwa Pemberi Pernyataan berjanji untuk membebaskan PT Cowell Development, Tbk. selaku Developer dari segala resiko atau akibat hukum yang timbul maupun akan timbul sehubungan dengan pelaksanaan pengalihan hak dan kewajiban atas Tanah dan Bangunan ini. Lebih lanjut, Pemberi Pernyataan dengan ini berjanji untuk tidak akan melakukan klaim, tuntutan, gugatan dalam bentuk apapun atau karena sebab apapun baik di dalam maupun di luar pengadilan sehubungan dengan pernyataan yang disampaikan dalam Surat Pernyataan ini.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan apapun dari pihak manapun, apabila di kemudian hari terdapat hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, maka Pemberi Pernyataan bersedia untuk bertanggung jawab secara hukum atas pernyataan yang disampaikan.

Serpong, 26 November 2018

Pemberi Pernyataan

Menyetujui,



LOA JIMMY KAMAJAYA

MUSA HARTANTO

↑  
Paraf

Serpong, 5 November 2018

Perihal : **Permohonan Pengalihan Hak dan Kewajiban atas Tanah dan Bangunan**

Kepada Yth. :

**PT COWELL DEVELOPMENT, Tbk**  
Cowell Tower, Lantai 3, Senen Raya No.135  
Jakarta – 10410

Up. : Bapak/Ibu Bagian Sales Admin

Dengan hormat,

Bersama ini, saya :

Nama : LOA JIMMY KAMAJAYA  
NIK : 3172023101580012  
Alamat : Jl. Agung Utara I Blok E No. 29 Rt. 004 Rw. 018 Kel. Sunter Agung  
Kec. Tanjung Priok Jakarta Utara

Selaku pembeli atas Tanah dan Bangunan pada Komplek Perumahan Laverde di Blok D2/No.28, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 0009/COWELL-SPLV/V/2012, tanggal 27 Mei 2012 *juncto* Perjanjian Penegasan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 0009/COWELL-SPLV/V/2012, tanggal 27 Mei 2012 (selanjutnya disebut sebagai “PPJB”), bersama ini hendak mengajukan permohonan untuk mengalihkan hak dan kewajiban terhadap pembelian Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam PPJB, kepada :

Nama : MUSA HARTANTO  
NIK : 3518082603890001  
Alamat : Jl. Lengkong No. IC Rt.001 Rw. 017 Kel. Banaran Kec. Kertosono  
Kabupaten Nganjuk Jawa Timur.  
- selanjutnya disebut “Penerima Pengalihan”).

Sehubungan dengan permohonan pengalihan hak dan kewajiban sebagaimana dimaksud di atas, baik saya maupun Penerima Pengalihan bersedia untuk tunduk pada seluruh ketentuan yang **tercantum dalam** PPJB maupun segala prosedur yang diwajibkan oleh PT Cowell Development, Tbk selaku Developer, termasuk diantaranya untuk menandatangani dokumen-dokumen yang **diperlukan**, membayarkan biaya-biaya yang dipersyaratkan sehingga dapat terlaksananya **pengalihan hak dan kewajiban dimaksud**.

**Demikian Surat Permohonan ini saya buat, atas perhatian dan kerjasamanya saya ucapkan terima kasih.**

Hormat saya,  
**Pembeli/Pihak Yang Mengalihkan**

LOA JIMMY KAMAJAYA

J.



Triplicate



No. : 001097/DN/09/12/18  
Tgl. : 29 Desember 2018  
Date  
RefNo : 0901211800619

## PREMIUM NOTE

No. Polis : 10901211802047  
Policy No.  
Nama & Alamat Tertanggung : PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK LOAN & CENTER (LNC) JAKARTA CABANG  
Name & Address of Insured : BSD QQ MUSA HARTANTO (DPL00004)  
GEDUNG BNI BSD LANTAI. 3  
JL. PAHLAWAN SERIBU , KAV. SUNBURST LOT 1-5  
LENGKONG GUDANG, BSD CITY, TANGERANG

Jangka Waktu : 26/11/2018 - 26/11/2043  
Period

Jenis Asuransi : POLIS STANDAR ASURAN  
Type of Insurance : KEBAKARAN INDONESIA

Catatan / Notes		Perincian / Details	
Please pay the amount shown in this Premium Note immediately to finalize the transaction. Payment should be made with a crossed cheque in the name PT. ASURANSI TRI PAKARTA or transferred to our current account with one of the following bank :	- BNI MELAWAI( DEPOSIT) Acc. No. 0017383960	Premi : IDR	2,087,400.00
		Premium	
		Premi Netto : IDR	2,087,400.00
		Net Premium	
		Biaya Polis : IDR	25,000.00
		Policy Cost	
		Biaya Materai : IDR	6,000.00
		Duty Cost	
		Jumlah : IDR	2,118,400.00
		Total	
Please indicate the Policy No or Note No in the message column on the transfer slip, should payment be made using bank transfer.		PT. ASURANSI TRI PAKARTA Tanda Tangan yang Berwenang	

Nota Premi ini bukan merupakan tanda bukti pembayaran.  
This Premium Note is not a receipt.



PN00000001  
(6E0D968B-9DC5-411A-AEC3-AA8441141BB1).rpt /  
DHI09

PT. ASURANSI TRI PAKARTA  
JAKARTA SELATAN  
KOMP SENTRA ARTERI MAS , JL.SULTAN ISKANDAR MUDA NO.10B,  
KEBAYORAN LAMA  
Ph.021-7293310 Fax.021-7293312

**PERJANJIAN PENYERAHAN JAMINAN**

**DAN PEMBERIAN KUASA**

**Nomor : 217.**

- Pada hari ini, Senin, tanggal 26-11-2018 (dua puluh -  
enam November dua ribu delapan belas). -----  
- Pukul 15.10 WIB (Waktu Indonesia Barat). -----  
- Berhadapan dengan saya, **DESRA NATASHA WARGANEGERA**, --  
**Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, Notaris di Kota -  
Tangerang Selatan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi ---  
yang saya, Notaris kenal yang nama-namanya akan -----  
disebutkan pada bagian akhir akta ini. -----

I. **Tuan MUSA HARTANTO**, lahir di Nganjuk, pada tanggal -  
26-03-1989 (dua puluh enam Maret seribu sembilan---  
ratus delapan puluh sembilan), Warga Negara-----  
Indonesia, karyawan swasta, bertempat tinggal di---  
Kabupaten Nganjuk, Jalan Lengkong nomor 1C, Rukun--  
Tetangga 001, Rukun Warga 017, Desa Banaran, -----  
Kecamatan Kertosono, pemegang Kartu Tanda Penduduk-  
dengan Nomor Induk Kependudukan 3518082603890001, --  
untuk sementara berada di Kota Tangerang Selatan.--  
-Dalam hal ini tidak terikat perkawinan yang sah---  
menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku,  
sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan yang ----  
dibuat di bawah tangan, bermeterai cukup, tanggal --  
hari ini, yang aslinya dijahitkan pada minuta akta -  
ini, karenanya untuk melakukan tindakan hukum dalam  
akta ini tidak memerlukan persetujuan dari siapapun

juga. -----

-Selanjutnya disebut: -----

----- **PENERIMA KREDIT** -----

II. **Nyonya RATIH HAPSARI DEWI**, Pemimpin Cabang Bumi ----

Serpong Damai dari perseroan terbatas yang akan ----  
disebut, lahir di Madiun, pada tanggal 15-01-1969 --  
(lima belas Januari seribu sembilan ratus enam----  
puluhan sembilan), Warga Negara Indonesia, bertempat -  
tinggal di Kota Tangerang Selatan, Villa Bintaro ---  
Regensi H-1/6, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 012,  
Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok ----  
Aren, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor ---  
Induk Kependudukan 3674035501690004. -----

-Dalam hal ini bertindak dalam Jabatannya tersebut  
berdasarkan Surat Keputusan PT BANK NEGARA -----  
INDONESIA (Persero) Tbk., Kantor Wilayah Jakarta --  
Bumi Serpong Damai Nomor KP/953/WJB/1/R, tanggal --  
17-04-2017 (tujuh belas April dua ribu tujuh -----  
belas), dengan demikian berdasarkan Anggaran Dasar  
Perseroan berserta perubahan-perubahannya yang ----  
terakhir sebagaimana termaktub dalam akta nomor 52,  
tanggal 22-05-2018 (dua puluh dua Mei dua ribu ----  
delapan belas), yang dibuat dihadapan FATHIAH -----  
HELMI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang ----  
telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan -  
Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat -  
nomor AHU-AH.01.03-0215738, tanggal 25-06-2018 (dua

puluhan lima Juni dua ribu delapan belas), serta yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi -- Manusia Republik Indonesia dengan keputusan nomor - AHU-0012962.AH.01.02. Tahun 2018 (dua ribu delapan belas) tanggal 25-06-2018 (dua puluh lima Juni dua ribu delapan belas) dan karenanya berwenang ----- bertindak untuk dan atas nama **PT. BANK NEGARA ----- INDONESIA (Persero) Tbk**, yang berkedudukan dan ----- berkantor Pusat di Jakarta Pusat, Jalan Jenderal -- Sudirman Kavling 1. -----

-Selanjutnya disebut : -----

----- **BANK** -----

-Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris, berdasarkan identitas yang diperlihatkan. -----

-PENERIMA KREDIT dan BANK dengan ini menerangkan ----- terlebih dahulu: -----

1. Bahwa antara PENERIMA KREDIT dengan BANK telah -----

ditanda tangani **Surat Perjanjian Kredit** yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tanggal hari ini, Nomor BSD/2.2/2018/PK/0274/GRIYA, ----- berikut perikatan-perikatan lainnya yang diberikan - oleh BANK dikemudian hari. -----

2. Bahwa guna menjamin pembayaran sebagaimana mestinya hutang dan kewajiban PENERIMA KREDIT kepada BANK --- yang timbul berdasarkan Surat Perjanjian Kredit --- tersebut diatas, maka PENERIMA KREDIT memberikan --- jaminan berupa tanah dan bangunan rumah tinggal yang

terletak di **Perumahan Serpong Park Laverde, Cluster Lunaire Blok D2 nomor 28, seluas lebih kurang 71 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi)**, terletak di ----- Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan - Serpong Utara, Kelurahan Jelupang. -----

-Sehubungan dengan hal-hal tersebut, maka kedua belah pihak sepakat dan setuju untuk membuat perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut :--

----- **Pasal 1** -----

-PENERIMA KREDIT dengan ini menyerahkan kepada BANK dan BANK dengan ini menyatakan menerima penyerahan dari PENERIMA KREDIT sebagai jaminan, yaitu berupa:-----

-Tanah dan Bangunan rumah tinggal, seluas kurang lebih **71 m<sup>2</sup>** (tujuh puluh satu meter persegi), -- terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Serpong Utara, Kelurahan ----- Jelupang, yang diperoleh PENERIMA KREDIT ----- berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ---- (PPJB) yang dibuat dibawah tangan, bermaterai -- cukup, tanggal 27-05-2012 (dua puluh tujuh Mei - dua ribu dua belas) nomor 0009/COWELL----- SPLV/V/2012, dan Perjanjian Pengalihan atas ---- Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Penegasan -- Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor ----- 0009/COWELL-SPLV/V/2012, tanggal 26-11-2018 (dua puluh enam November dua ribu delapan belas). --- -Berikut bangunan yang berdiri diatasnya dan ---

fasilitas-fasilitasnya yang menurut sifatnya, -- tujuan/peruntukan/kebiasaannya dan menurut ----- ketentuan Undang-Undang dianggap sebagai benda - tidak bergerak dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah ----- tersebut, setempat dikenal sebagai Perumahan --- **Serpong Park Laverde, Cluster Lunaire Blok D2 -- nomor 28.** ----- -Selanjutnya disebut "Barang Jaminan". -----

----- **Pasal 2** -----

-Untuk Pemberian Jaminan tersebut pada pasal 1 diatas, PENERIMA KREDIT dengan ini telah menyerahkan kepada BANK, dan BANK dengan ini menyatakan telah menerima surat-surat yang berkaitan dengan Barang Jaminan tersebut diatas. -----

----- **Pasal 3** -----

PENERIMA KREDIT menjamin bahwa Barang Jaminan tersebut adalah benar-benar **hak miliknya, bebas dari sitaan** oleh pihak manapun dan dalam bentuk apapun serta **tidak ----- dijaminkan** secara bagaimanapun kepada pihak lain dan PENERIMA KREDIT menjamin bahwa BANK tidak akan ----- mendapat tuntutan atau gugatan apapun dari pihak lain - yang menyatakan mempunyai hak atas Barang Jaminan ----- tersebut baik sebagai pemilik atau sebagai pemegang --- jaminan dan oleh karena itu BANK dibebaskan oleh ----- PENERIMA KREDIT dari segala tuntutan atau gugatan ----- tersebut dan selanjutnya PENERIMA KREDIT membebaskan --

dan mengambil alih segala tanggung jawab dalam bentuk apapun juga yang dipertanggung jawabkan atau dibebankan kepada BANK sebagai akibat tuntutan atau gugatan ----- tersebut. -----

----- **Pasal 4** -----

-Bilamana PENERIMA KREDIT tidak memenuhi kewajibannya - atau lalai membayar kembali hutang dan kewajiban----- kewajibannya kepada BANK sebagaimana yang ditentukan -- dalam syarat-syarat Perjanjian Kredit (PK) dan ----- perikatan-perikatan lainnya yang diberikan BANK, **BANK - berhak dan dengan ini diberi kuasa**, kuasa mana ----- merupakan bagian yang terpenting dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini, dan oleh karena itu kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir --- karena sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 ---- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, **untuk menjual** Barang Jaminan tersebut kepada siapapun juga, dan ----- **dengan harga serta menurut syarat-syarat yang dianggap baik oleh BANK**, baik secara dibawah tangan maupun ----- melalui lelang dimuka umum dan melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu guna melaksanakan penjualan -- tersebut tanpa tindakan yang dikecualikan, antara lain tetapi tidak terbatas untuk : -----

1. Menentukan syarat-syarat penjualan, menentukan harga penjualan, menentukan pembeli, menerima uang ----- pembayaran harga penjualan, memberikan tanda ----- penerimaan uang, menyerahkan apa yang dijual kepada

yang berkepentingan dan selanjutnya memperhitungkan hasil penjualan Barang Jaminan tersebut ----- untuk melunasi hutang PENERIMA KREDIT berupa hutang pokok berikut bunga, bunga tunggakan, denda ----- kelebihan tarik (overdracht) dan segala biaya ----- (biaya-biaya) lain yang dibebankan BANK kepada ----- PENERIMA KREDIT. -----

2. Menghadap dimana perlu, baik instansi pemerintah --- maupun swasta dan pejabat-pejabatnya antara lain --- tetapi tidak terbatas kepada Pejabat Pembuat Akta -- Tanah (PPAT), Notaris, Kantor Lelang Negara, ----- memberikan keterangan keterangan, membuat atau suruh membuat, menandatangani Surat-Surat atau Akta-Akta - yang diperlukan. -----

**Pasal 5**

1. Apabila BANK akan melaksanakan penjualan Barang ----- Jaminan yang diserahkan sebagai jaminan ----- kredit tersebut maka PENERIMA KREDIT berjanji untuk melepaskan penguasaan atas Barang Jaminan ----- tersebut, mengosongkan, serta menyerahkan kepada --- BANK selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak - tanggal Surat Pemberitahuan BANK kepada PENERIMA --- KREDIT untuk maksud penjualan Barang Jaminan ----- tersebut. -----
2. Segala biaya yang timbul sehubungan dengan dan untuk pelaksanaan hal tersebut dalam ayat 1 Pasal ini---- sepenuhnya menjadi beban PENERIMA KREDIT dan tidak -

dapat diperhitungkan dengan hasil penjualan Barang - Jaminan tersebut. -----

**Pasal 6**

-Bilamana dari hasil penjualan Barang Jaminan yang ---- diserahkan sebagai jaminan kredit tersebut setelah ---- diperhitungkan dengan hutang PENERIMA KREDIT masih --- terdapat kelebihan, maka BANK wajib untuk mengembalikan kelebihan tersebut kepada PENERIMA KREDIT. -----

**Pasal 7**

-Perjanjian Penyerahan Jaminan Dan Pemberian Kuasa ini dengan sendirinya berakhir apabila seluruh hutang ---- PENERIMA KREDIT telah dilunasi yang dibuktikan dengan tanda pelunasan yang diberikan oleh BANK kepada ---- PENERIMA KREDIT. -----

**Pasal 8**

1. Untuk Perjanjian ini dan segala akibatnya PENERIMA - KREDIT dan BANK memilih tempat kediaman hukum yang - umum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan ---- Negeri Tangerang di Tangerang. -----

2. Perjanjian ini mulai berlaku sejak tanggal ----- ditandatangani oleh kedua belah pihak. -----

-Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan ----- kebenaran, keaslian dan kelengkapan identitas para ---- pihak yang namanya tersebut dalam akta ini dan seluruh dokumen yang menjadi dasar dibuatnya akta ini tanpa ada yang dikecualikan, yang disampaikan kepada saya ----- Notaris, sehingga apabila dikemudian hari sejak ditanda

tangani akta ini timbul sengketadengan nama dan dalam -  
bentuk apapun yang disebabkan karena akta ini, maka ---  
para pihak yang membuat keterangan dengan ini berjanji  
mengikatkan dirinya untuk bertanggung jawab dan -----  
bersedia menanggung risiko yang timbul dan dengan ini -  
para penghadap menyatakan dengan tegas membebaskan saya  
Notaris dan para saksi dari turut bertanggung jawab dan  
memikul, baik sebagian maupun seluruhnya akibat hukum -  
yang timbul karena sengketa tersebut. -----  
-Selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti,  
memahami dan menyetujui isi akta ini dengan membubuhkan  
paraf di setiap halaman dalam akta ini. -----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

- Dibuat dan diselesaikan di Tangerang, pada hari, ---  
tanggal dan tahun seperti tersebut pada bagian awal  
akta ini dengan dihadiri oleh : -----  
- Tuan **DACHRI ILMAN ALAMI**, lahir di Jakarta, pada -----  
tanggal 09-03-1976 (sembilan Maret tahun seribu -----  
sembilan ratus tujuh puluh enam (09-03-1976), Warga ---  
Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di  
Kota Tangerang, Jalan Raden Saleh, Rukun Tetangga 003,  
Rukun Warga 001, Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan ---  
Karang tengah, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan ---  
Nomor Induk Kependudukan 3671120903760002. -----  
- Nyonya **HAZAMIH**, lahir di Jakarta, pada tanggal -----  
15-11-1971 (lima belas November tahu seribu sembilan --  
ratus tujuh puluh satu), Warga Negara Indonesia, -----

Karyawan Swasta, bertempat di Jakarta Barat, Kampung --  
Baru, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 004, Kelurahan --  
Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, pemegang Kartu  
Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan -----  
3173055511710004, untuk sementara berada di Kota -----  
Tangerang Selatan. -----  
-Keduanya pegawai saya, Notaris dan sebagai saksi-----  
saksi. -----  
-Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada -  
para penghadap dan saksi-saksi, maka seketika ditanda-  
tangani akta ini oleh para penghadap, saksi-saksi dan -  
saya, Notaris. -----  
-Para penghadap selain menandatangani akta ini, juga--  
membubuhkan cap ibu jari kedua tangannya kanan dan kiri  
mereka pada kertas tersendiri yang dilekatkan pada --  
minuta akta ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak  
terpisahkan dengan akta ini. -----  
-Dilangsungkan dengan tanpa perubahan. -----  
-Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.-  
-Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.-----

Notaris Kota Tangerang Selatan



DESRA NATASHA WN., S.H., M.Kn.



Tangerang Selatan, 04 DEC 2018

Nomor : WJB/6.2/ 4585

Lamp. :-

Kepada

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  
Kantor Cabang Bumi Serpong Damai  
Gd BNI Lt. 1 dan 3  
Jl Pahlawan Seribu, Kav Sunburst Lot 1-5  
Lengkong Gudang, BSD City  
Tangerang Selatan

Hal : Keputusan atas Pengajuan PSJT Tidak Sesuai Ketentuan Calon Debitur an. Musa Hartanto

**Surat KC BSD No.BSD/2.1/3815/2018 tanggal 13 November 2018**

Menunjuk surat tersebut diatas perihal pada pokok surat, bersama ini kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Cfm Surat KC BSD No. BSD/2.1/3815/2018 tanggal 13 November 2018, Saudara mengajukan PSJT Tidak Sesuai Ketentuan atas debitur sbb:
  - Nama Debitur : **Musa Hartanto**
  - Produk : **BNI Griya**
2. Cfm Nota Intern WJB No.NI/WJB/6.2/439 tanggal 27 November 2018, **Setuju dikenakan biaya PSJT sebesar 0,5% pada masa fixed rate dan setelah masa fixed rate.**
3. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas kami harapkan Saudara sbb:
  - a. Memproses lebih lanjut biaya PSJT an **Musa Hartanto**
  - b. Lain-lain sesuai ketentuan

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapan terima kasih.

PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk



PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  
Kantor Wilayah Jakarta BSD, Lt.7  
Jl. Pahlawan Seribu Kav. Sunburst I lt 1-5,  
lengkong Gudang, BSD City Serpong,  
Tangerang Selatan 15310, Indonesia  
[www.bnico.id](http://www.bnico.id)



Musq

Hartanto

## WALIKOTA TANGERANG SELATAN

### KEPUTUSAN WALIKOTA TANGERANG SELATAN

NOMOR : 648.3/263-BP2T/2013

#### TENTANG

#### IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN WALIKOTA TANGERANG SELATAN

- Membaca : Surat Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari PT. COWELL DEVELOPMENT, Tbk / AHMAD YUDI AFFANDI yang didaftarkan pada tanggal 25 Oktober 2012 Nomor 003670030125102012.
- Menimbang : a. bahwa permohonan PT. COWELL DEVELOPMENT, Tbk / AHMAD YUDI AFFANDI sejelas diatas pemberkasan administrasi dan pemeriksaan di tempat ternyata telah memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga kepada pemohon dimandang perlu diberikan Ijin Mendirikan Bangunan;  
b. bahwa Ijin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a diatas, agar tetapnya kekuatan hukum, perlu ditetapkan dengan Keputusan Walikota Tangerang Selatan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Propinsi Baru (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 187, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4010);  
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 4247);  
3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah dua kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);  
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);  
5. Undang-Undang ... (2)

SEDIA

5. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4935);
6. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5088);
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten / Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Penyeleenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
11. Peraturan Presiden Nomor 34 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak Cianjur;
12. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Rencana Paket (Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2006 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 0906);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Izin Pemanfaatan Ruang (Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2006 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 1106);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2006 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 1206);
15. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 6 Tahun 2010 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kota Tangerang Selatan (Berita Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2010 Nomor 6);

16. Peraturan... (3)

16. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 1411);
17. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 - 2031 (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 1511);
18. Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 46 Tahun 2009 tentang Pemberlakuan Peraturan Daerah dan Peraturan Bupati Tangerang di Kota Tangerang Selatan (Berita Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2009 Nomor 46).

Memperhatikan : 1. Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 47 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Perijinan (Berita Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2009 Nomor 47);

2. Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 23 Tahun 2011 tentang Rincian Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan, (Berita Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 Nomor 23);
3. Berita Acara Pemeriksaan Tim Penginjauan Lapangan

Tanggal : 14 November 2012  
Nomor : 700.648.1/IMB-0116/BP2T/XI/2012

4. Gambar Siap Bangun (as-built drawings)
5. Surat Tanda Setoran nomor : 0269
- SKRD : 2.03.01.0000256
6. Nomor Pokok Wajib Retribusi Daerah (NPWRD)  
R.1 0000196.02.004

**SETAHUNAN MEMUTUSKAN**

Menetapkan

KESATU

Ijin Mendirikan Bangunan *Baru* untuk bangunan *Perumahan* diberikan kepada :

Nama Badan

Hukum : PT. COWELL DEVELOPMENT, Tbk

Nama Pemohon : AHMAD YUDI AFFANDI

Jabatan : Legal Consumer Manager

Alamat : Ruko Melati Mas Square Blok A-3/6,  
Kel. Jelupang, Kec. Serpong Utara, Kota  
Tangerang Selatan.

Dengan .....(4)

Dengan perincian sebagai berikut :

1. Baru

(80 Unit)

*Type 106 (12 Unit)*

*Blok D-1 No.1,5,7,9,11,12A,21,23A,28,30,32,33A*

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	12 unit	=	624,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	12 unit	=	90,72 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	12 unit	=	162,00 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	12 unit	=	12,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	12 unit	=	518,40 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	12 unit	=	54,00 M <sup>2</sup>

*Type 106 (12 Unit)*

*Blok D-1 No.2,6,8,10,12,23,25,27,29,31,33,35*

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	12 unit	=	624,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	12 unit	=	90,72 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	12 unit	=	162,00 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	12 unit	=	12,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	12 unit	=	518,40 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	12 unit	=	54,00 M <sup>2</sup>

*Type 106 (3 Unit)*

*Blok D-1 No.3,3A,19*

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	3 unit	=	156,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	3 unit	=	22,68 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	3 unit	=	40,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	3 unit	=	3,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	3 unit	=	129,60 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	3 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>

*Type 106 (1 Unit)*

*Blok D-1 No.12B*

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	52,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	7,56 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	1 unit	=	1,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	43,20 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	4,50 M <sup>2</sup>

Type 106.....(3)

*Type 106 (1 Unit)**Blok D-1 No.15*

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	52,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	7,56 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	1 unit	=	1,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	43,20 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	4,50 M <sup>2</sup>

*Type 106 (1 Unit)**Blok D-1 No.16*

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	52,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	7,56 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	1 unit	=	1,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	43,20 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	4,50 M <sup>2</sup>

*Type 106 (1 Unit)**Blok D-1 No.17*

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	52,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	7,56 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	1 unit	=	1,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	43,20 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	4,50 M <sup>2</sup>

*Type 106 (2 Units)**Blok D-1 No.18-22*

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	2 unit	=	104,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	2 unit	=	15,12 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	2 unit	=	27,00 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	2 unit	=	2,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	2 unit	=	86,40 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	2 unit	=	9,00 M <sup>2</sup>

*Type 106 (1 Unit)*  
*Blok D-1 No.22*

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	52,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	7,56 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	1 unit	=	1,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	43,20 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	4,50 M <sup>2</sup>

*Type 106 (1 Unit)*  
*Blok D-1 No.26*

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	52,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	7,56 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	1 unit	=	1,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	43,20 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	4,50 M <sup>2</sup>

*Type 106 (1 Unit)*  
*Blok D-1 No.36*

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	52,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	7,56 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	1 unit	=	1,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	43,20 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	4,50 M <sup>2</sup>

*Type 106 (1 Unit)*  
*Blok D-2 No.1*

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	52,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	7,56 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	1 unit	=	1,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	43,20 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	4,50 M <sup>2</sup>

Type 106.....(7)

*Type 106 (1 Unit)*  
Blok D-2 No. 7

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	52,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	7,56 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	1 unit	=	1,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	43,20 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	4,50 M <sup>2</sup>

*Type 106 (1 Unit)*  
Blok D-2 No. 8

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	52,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	7,56 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	2 unit	=	1,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	43,20 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	4,50 M <sup>2</sup>

*Type 106 (1 Unit)*  
Blok D-2 No. 15

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	52,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	7,56 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	1 unit	=	1,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	43,20 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	4,50 M <sup>2</sup>

*Type 106 (1 Unit)*  
Blok D-2 No. 12B

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	52,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	7,56 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	1 unit	=	1,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	43,20 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	4,50 M <sup>2</sup>

*Type 106 (1 Unit)*  
*Blok D-2 No.22*

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	52,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	7,56 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	1 unit	=	1,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	43,20 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	4,50 M <sup>2</sup>

*Type 106 (16 Unit)*  
*Blok D-2 No.2,3,34,5,6,9,10,11,12,124,16,17,18,19,20,21*

- Bangunan Lt.1	=	52,00 M <sup>2</sup>	x	16 unit	=	832,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	7,56 M <sup>2</sup>	x	16 unit	=	120,96 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	16 unit	=	216,00 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	16 unit	=	16,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	43,20 M <sup>2</sup>	x	16 unit	=	691,20 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	16 unit	=	72,00 M <sup>2</sup>

*Type 71 (13 Unit)*  
*Blok D-2 No.23,23A,25,26,27,28/29,30,31*  
*Blok D-3 No.6,7,8,9*

- Bangunan Lt.1	=	30,00 M <sup>2</sup>	x	13 unit	=	390,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	8,40 M <sup>2</sup>	x	13 unit	=	109,20 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	13 unit	=	175,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	13 unit	=	13,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	30,00 M <sup>2</sup>	x	13 unit	=	390,00 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,00 M <sup>2</sup>	x	13 unit	=	52,00 M <sup>2</sup>

*Type 71 (1 Unit)*  
*Blok D-3 No.3A*

- Bangunan Lt.1	=	30,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	30,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	8,40 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	8,40 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	1 unit	=	1,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	30,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	30,00 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	4,00 M <sup>2</sup>

**Type 71 (1 Unit)**  
**Blok D-3 No.5**

- Bangunan Lt.1	=	30,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	30,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	8,40 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	8,40 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	1 unit	=	1,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	30,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	30,00 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	4,50 M <sup>2</sup>

**Type 71 (1 Unit)**  
**Blok D-5 No.9**

- Bangunan Lt.1	=	49,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	49,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	5,20 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	5,20 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	13,50 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	1 unit	=	1,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	38,40 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	38,40 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,00 M <sup>2</sup>	x	1 unit	=	4,00 M <sup>2</sup>

**Type 96 (4 Unit)**  
**Blok D-5 No.1,16,17,18**

- Bangunan Lt.1	=	49,00 M <sup>2</sup>	x	4 unit	=	196,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	5,20 M <sup>2</sup>	x	4 unit	=	20,80 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	4 unit	=	54,00 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	4 unit	=	4,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	38,40 M <sup>2</sup>	x	4 unit	=	153,60 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,00 M <sup>2</sup>	x	4 unit	=	16,00 M <sup>2</sup>

**Type 96 (2 Unit)**  
**Blok D-5 No.2**

- Bangunan Lt.1	=	30,00 M <sup>2</sup>	x	2 unit	=	60,00 M <sup>2</sup>
- Teras	=	8,40 M <sup>2</sup>	x	2 unit	=	16,80 M <sup>2</sup>
- Carport	=	13,50 M <sup>2</sup>	x	2 unit	=	27,00 M <sup>2</sup>
- Septictank	=	1,00 bh	x	2 unit	=	2,00 bh
- Bangunan Lt.2	=	30,00 M <sup>2</sup>	x	2 unit	=	60,00 M <sup>2</sup>
- Balkon	=	4,00 M <sup>2</sup>	x	2 unit	=	8,00 M <sup>2</sup>

KEDUA.....(10)

- KEDUA** : Lokasi/letak bangunan yang diberikan Ijin Mendirikan Bangunan adalah :
- a. Terletak di Perumahan Serpong Park Laverde Kelurahan Jelupang Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan.
  - b. Berada di atas tanah : Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan nomor
    - 872, 873, 884, 875, 818, 876, 887 tanggal 14 Desember 1992;
    - 1456, 1453, tanggal 16 Agustus 1994;
    - 3643, 3620, 3621, 3622, 3659, 3660, 3661, 3623, 3625, 3626, 3627, tanggal 9 Januari 1998.
- KETIGA** : Ijin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud Diktum KESATU dan KEDUA harus memenuhi ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- KEEMPAT** : Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh pemegang Ijin Mendirikan Bangunan adalah sebagai berikut :
- a. Bangunan harus sesuai dengan rencana gambar dan bestek yang telah disetujui oleh Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan.
  - b. Rencana gambar dan bestek tersebut diajas senantiasa harus ditempel / dipasang pada lokasi pekerjaan.
  - c. Ijin Mendirikan Bangunan ini tidak dapat dijaminkan/ dipergunakan sebagai suatu hak untuk berurusan dengan pihak Ketiga.
  - d. Garis sempadan pagar pekarangan dan tembok bangunan yang telah ditetapkan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
  - e. Pembangunan harus terintegrasi dengan lingkungan sekitarnya terutama saluran drainase yang sudah ada;
  - f. Dalam pelaksanaan pembangunan harus berwawasan lingkungan dan menyelip tenaga kerja sekitarnya;
  - g. Menyediakan Tempat Pembuangan Sampah (TPS) dan pengelolaannya;
  - h. Menyediakan area Ruang Terbuka Hijau (RTH), kolam konservasi air tawar dan atau Lubang Resapan Biopori sebagai daerah resapan air sesuai ketentuan yang berlaku.
- KELIMA** :
- a. Dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak dikeluarkannya Ijin Mendirikan Bangunan ini, tidak ada kegiatan pelaksanaan pekerjaan, maka ijin tersebut batal dengan sendirinya.
  - b. Apabila kemudian hari terjadi peralihan/mutasi bangunan, maka pemilik baru wajib melaporkan kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan untuk mendapat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang baru.

- KEENAM : Dalam hal pemegang Ijin Mendirikan Bangunan tidak memenuhi ketentuan-ketentuan tersebut diatas, maka Ijin Mendirikan Bangunan ini akan dicabut dan kepada pemegang ijin akan diambil tindakan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- KETUJUH : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Tangerang Selatan  
 Pada Tanggal : 12 Februari 2013

WALIKOTA TANGERANG SELATAN

AIRIN RACHMI DIANY

**TEMBUSAN:**

1. Inspektur Kota Tangerang Selatan
2. Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Kota Tangerang Selatan
3. Camat Serpong Utara.

*Kepada :*

Yth. PT. COWELL DEVELOPMENT, Tbk / AHMAD YUDI AFFANDI

Alamat : Ruko Melati Mas Square Blok A-3/6  
 Kel. Jelupang, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan NO



PT. COWELL DEV Tbk
Perusahaan : LAVERDE
Name :
Blok/Kav. : D2-28
Type Rumah: 71
No. Ijin : 648.3/263- SP2T/2013

BT 234486

D2/28 90m  
DAFTAR ISIAN 206  
*42965*

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA**



**SERTIPIKAT  
(TANDA BUKTI HAK)**

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN / KOTA

TANGERANG SELATAN

2 8 • 0 7 • 3 5 • 0 6 • 3 • 1 2 2 9 2

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA**



**SERTIPIKAT**

HAK : Guna Bangunan No. 12292

PROVINSI : BANTEN

KABUPATEN / KOTA : TANGERANG SELATAN

KECAMATAN : SERPONG UTARA

DESA / KELURAHAN : JALUPANG

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN / KOTA

TANGERANG SELATAN

DAFTAR ISIAN 307  
No. 74434 / III / 2015

DAFTAR ISIAN 208  
No. 33951 / III / 2015

2 8 • 0 7 • 3 5 • 0 6 • 3 • 1 2 2 9 2

**PENDAFTARAN - PERTAMA**

Halaman :

<p>a) HAK : Guna Bangunan No. : 12292 Desa / Kel. : Jalupang Tgl. berakhirnya hak : 30 September 2027</p>	<p>f) NAMA PEMEGANG HAK <b>PT. COWELL DEVELOPMENT, Tbk.</b> (Berkedudukan di Jakarta Pusat)</p>
<p>b) NIB : 28.07.35.06.12478 Letak Tanah Blok D 2 No.28</p>	<p>Tanggal lahir / akta pendirian Tgl. 29 Juni 2010 No.169 dibuat oleh ARYANTI ARTISARI, SH., M.Kn. Notaris di Jakarta.</p>
<p>c) ASAL HAK</p> <p>1. <u>Konversi</u></p> <p>2. <u>Pemberian hak</u></p> <p>3. Pemecahan / Pemisahan / <u>Penggabungan</u> bidang</p>	<p>g) PEMBUKUAN</p> <p>Tangerang Selatan , 01 September 2015 An. Kepala Kantor Pertanahan <u>Kabupaten / Kota</u> Tangerang Selatan, Plt. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah</p> <p style="text-align: right;">ttd</p>
<p>d) DASAR PENDAFTARAN</p> <p>1. Daftar Isian 202 Tgl. _____ No. _____</p> <p>2. Surat Keputusan Tgl. _____ No. _____</p> <p>3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / <u>Penggabungan</u> bidang Tgl. 03 Juli 2015 No. _____</p>	<p><b>JEMMY D. WINERUNGAN, A.Ptnh.</b> NIP. 19660626 198603 1 002</p>
<p>e) SURAT UKUR</p> <p>Tgl. 08 Juli 2015 No. 706 / Jalupang / 2015 Luas. 90 M<sup>2</sup> ( Sembilan puluh meter persegi )</p>	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT</p> <p>Tangerang Selatan, 01 September 2015 An. Kepala Kantor Pertanahan <u>Kabupaten / Kota</u> Tangerang Selatan, Plt. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah</p> <p style="text-align: center;"></p> <p><b>JEMMY D. WINERUNGAN, A.Ptnh.</b> NIP. 19660626 198603 1 002</p>
<p>i) PENUNJUK</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DL.301 No. 28748 / III / 2015 tanggal 03 Juli 2015</li> <li>- Pemisahan / Pemecahan dari HGB. No. 3627 / Jalupang</li> <li>- Apabila Hak Guna Bangunan ini akan dialihkan kepada pihak lain baik sebagian atau seluruhnya kecuali kepada konsumen harus mendapatkan ijin tertulis dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan</li> </ul>	

BT 234486

DAFTAR ISIAN 207

2	8*	0	7*	3	5*	0	6*	3*	1	2	2	9	2
---	----	---	----	---	----	---	----	----	---	---	---	---	---

NIB : 28073506.12478 ✓

## SURAT UKUR

Nomor : 00706/Jalupang/2015

### **SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM**

Provinsi : Banten

Kabupaten / Kota : Tangerang Selatan

Kecamatan : SERPONG UTARA

Desa / Kelurahan : Jalupang

Peta : DIGITAL

Nomor Peta Pendaftaran : 48.2-32.088-05

Lembar : Kotak : 4F

Keadaan Tanah : Sebidang tanah darat untuk perumahan

Tanda-tanda batas : Patok Beton berdiri diatas batas - batas tanah dan telah memenuhi ketentuan Pasal 22 PMNA / Kepala BPN No. 3 tahun 1997

Luas : 90 m<sup>2</sup> (Sembilan Puluh Meter Persegi) ✓

Penunjukan dan penetapan batas :

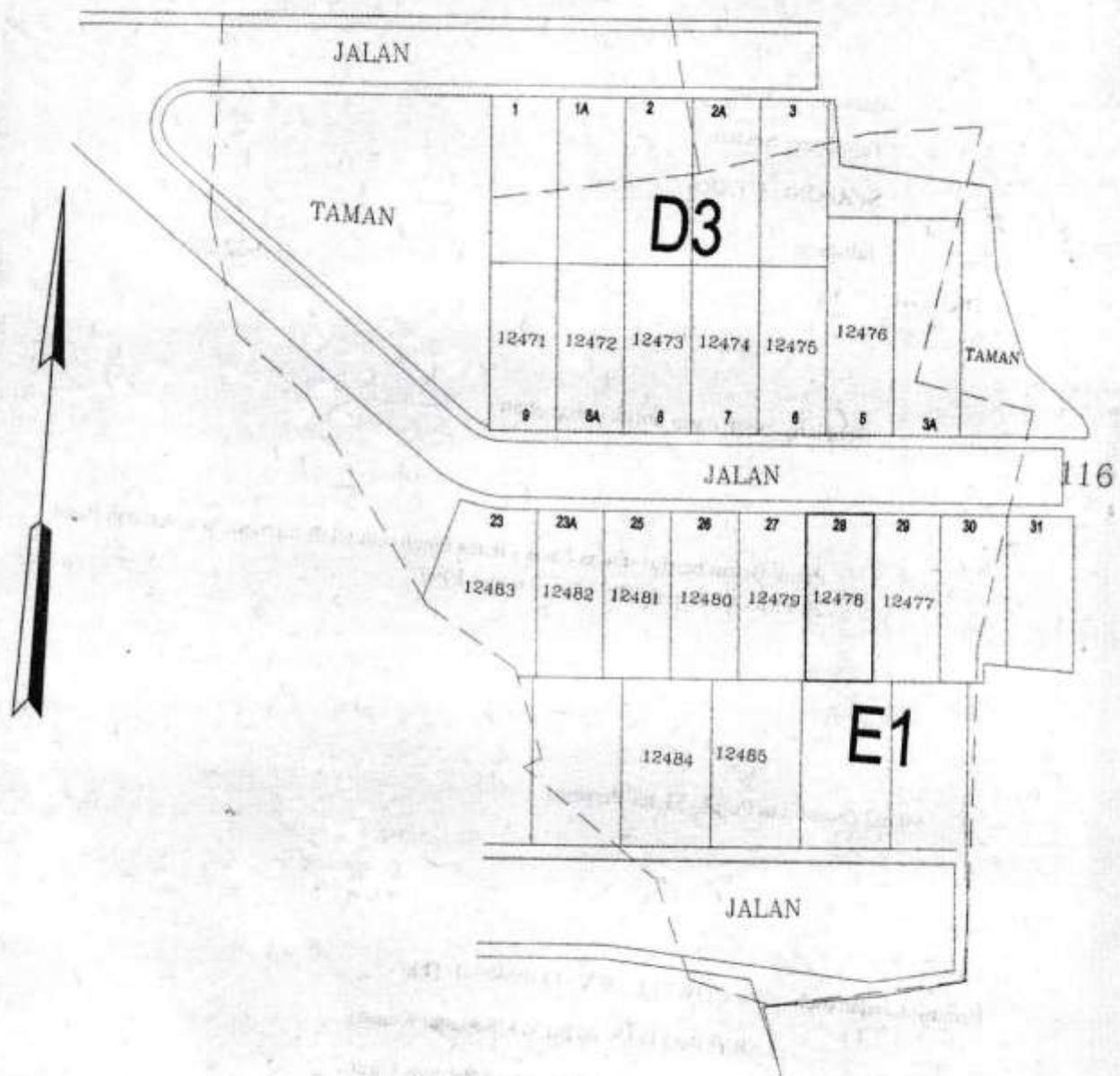
Penunjuk batas oleh : PT.COWELL DEVELOPMENT.Tbk.

TARYONO DAN AHMAD (Sebagai Kuasa)

Penetapan batas oleh : MOHAMAD TESIR sebagai Petugas Ukur



SKALA 1 : 500



PENJELASAN :

batas tanah ini

Hal lain - lain : Surat Ukur ini merupakan pemisahan dari Gambar Situasi, Tanggal 15 November 1997  
No. 33772/Jalupang/1997, Hak Guna Bangunan No.3627/Jalupang  
Dimohon oleh : PT.COWELL DEVELOPMENT.Tbk.  
Diukur dan digambar oleh : MOHAMAD TESIR

Daftar Isian 302 tgl. 03/07/2015 No. 6561/2015

Daftar Isian 307 tgl. 31 AUG 2015 No. 73533

Tanggal Penomoran Surat Ukur 08/07/2015

UNTUK SERTIPIKAT

Tangerang Selatan , 08/07/2015

Tangerang Selatan , 01 September 2015

Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan

An. Kepala Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan

Kota

Kabupaten / Kota

Tangerang Selatan

Tangerang Selatan

Pj. Kepala Seksi, Unit Tanah dan Pendaftaran Tanah

ttd

JEMMY D. WINEBENGAN, A.Ptnh.

SUDARMAN HARJASAPUTRA S.T.

NIP 197503272002121004

Pemisahan  
Lihat surat ukur Penggabungan  
Penggantian

Nomor :

Nomor hak :

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor :

Nomor hak :